

# Tordenskiolds gate 83C

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Tordenskiolds gate 83C

## Innhold

|     |                                                 |
|-----|-------------------------------------------------|
| 4   | Nøkkelinformasjon                               |
| 5   | Planløsning                                     |
| 6   | Bilder                                          |
| 17  | Om boligen                                      |
| 25  | Nabolagsprofil                                  |
| 26  | Tilstandsrapport                                |
| 44  | Egenerklæringsskjema                            |
| 49  | Andre vedlegg                                   |
| 99  | Kontaktinfo                                     |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning              |
| 106 | Budskjema                                       |



# Nøkkelinformasjon

Lys og delikat 2-roms hjørneleilighet -  
Nytt gulv og kjøkken i 2024 -  
Biloppstillingsplass - Veranda -  
Pendlervennlig

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Prisantydning          | 2 990 000,-       |
| Omkostninger           | 75 840,-          |
| Totalpris              | 3 065 840,-       |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 139,-           |
| BRA-i                  | 50 kvm            |
| Soverom                | 1                 |
| Boligtype              | Selveierleilighet |
| Byggeår                | 1999              |
| Eierform               | Eierseksjon       |

## Kort fortalt

Velkommen til Tordenskiolds gate 83c!

Dette er en lys og delikat 2-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet. Sameiet har fine fellesområder, tilbaketrukket og rolig.

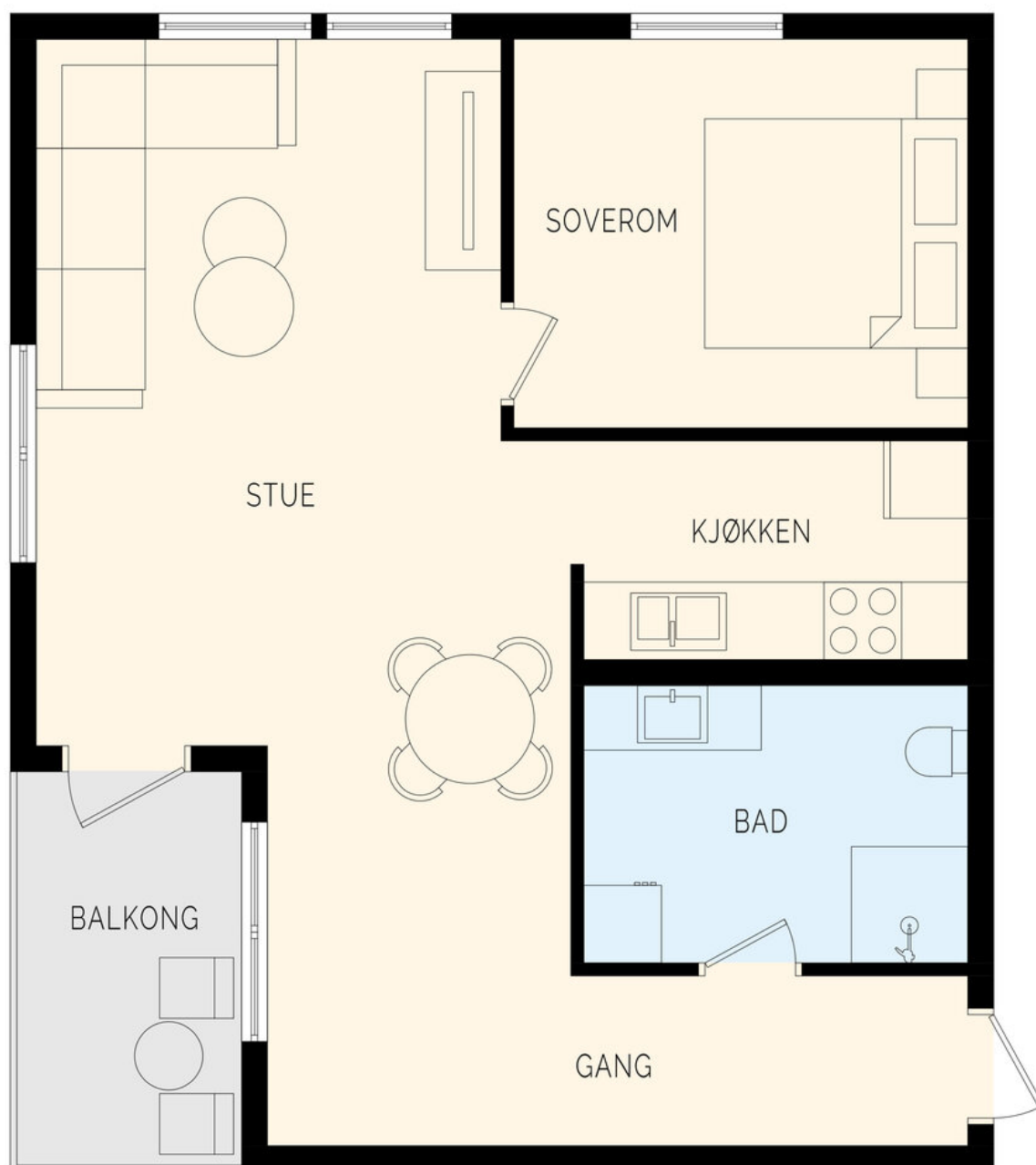
Leilighetens høydepunkter:

- Fin standard, påkostet i 2024
- God planløsning
- Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning
- Helfliset bad
- Solrik, takoverbygget, uteplass
- Utvendig bod
- Biloppstillingsplass
- Mulighet for å etablere elbillader

Boligen ligger meget pendlervennlig til, med kort vei til både buss- og togavganger.

Kort vei til ulike handelsmuligheter, både med dagligvarebutikker, nisjebutikker og en rekke service- og kulturtilbud.

I tillegg til sentrums fasiliteter i nærheten ligger også elva og flere rekreasjonstilbud like i nærheten.























# 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>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
10-0229/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Tordenskiolds gate 83C, 3044 DRAMMEN  
Gnr 111, bnr 931, snr 18 i Drammen kommune

**Selgere**  
Kjetil Syversen Aurstad  
Trude Syversen Aurstad

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
74 750,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
75 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
88 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

3 065 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
3 078 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

**Byggeår**  
1999

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
1

### Arealer

BRA-i: 50 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 55 kvm  
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:  
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad  
Total BRA: 50 kvm.  
TBA: 6 kvm.

1. etasje:  
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod på bakkeplan  
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

### Standard

Entré: Velkommen hjem! Entré med god plass for å henge fra seg.

Stue/kjøkken: Fra entré kommer man inn til en lys og fin åpen stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegrupper. Leiligheten ble oppusset i 2024 med blant annet nytt kjøkken, nymalte vegger og nytt gulv. Leilighetens hjørnebeliggenhet gir rommet godt med naturlig lysinnslipp via store vinduer, samt er det utgang til en takoverbygget og solrik veranda (ca 12:30-20:30 midtsommers). Verandaen har god plass for loungemøblement.

Praktisk og fint kjøkken fra 2024 med profilerte fronter. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Fine metroflis over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, samt kan frittstående kjøleskap medfølge mot avtale.

Soverom: Fra stue er det adkomst inn til et romslig soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende oppbevaring.

Bad: Helfliset bad med toalett, vegghengt innredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i

gulv.

### Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass ute på fellesområdene merket nr 5. Det er ikke installert elbillader, men sameiet har montert strømpunkt til oppkobling av elbillader ved plassen. Ved installering av ladeboks har sameiet egen pris for lading som styres via app (påslag kr 2,50 kwh). Hver seksjonseier betaler for eget forbruk via faktura.

### Modernisering og påkostninger

Følgende er utført i selgers eiertid:

2019:

- Byttet ut alle sikringene i sikringsskap

2024:

- Nytt kjøkken med integrert oppvaskmaskin og komfyr
- Nytt gulv i leiligheten (ikke bad) ,
- Alle veggflater er renoveret og malt (ikke bad)
- Nytt fordelerskap
- Ny varmtvannsbereder.

2025:

- Installert aqua-stop på kjøkken

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært. Elvebyen Rørservice AS har byttet fra vaskemaskinen til fordelerskap, mars 2026. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet.

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

Ja, samsvarserklæring foreligger. Elmesteren AS byttet innmat i sikringsskapet til jordfeilautomater i 2019.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei, men det er installert strømpunkt for å koble til elbillader ved leilighetens biloppstillingsplass. Dette ble gjort i regi av sameiet, og de besitter dokumentasjonen.

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

Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjen, ingen kjente feil utover dette.

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

Synlige merker i folien mellom vindusglass. Ikke punkterte vinduer.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja, det har vært lekkasje til fordelerskap fra et pex-rør. Røret er byttet av faglært.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers botid.

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

### Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggtekniske forhold:

Grunnforhold: Ukjent

Etasjeskille: Trekonstruksjon

Takkonstruksjon: Saltak

Kledning/fasade: Liggende bordkledning / murpuss

Plassering av tekniske installasjoner:

Sikringsskap: I entré

Varmtvannstank: I kjøkkenbenk

Fordelerskap-rør : I vaskeskap/kjøkken

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Varmtvannsbereder: Bereder er ikke lekkasjesikret.
- Bad: Med svakt fall på gulv, tett dusjterskel samt dørterskel uten vanntett sjikt, leder ikke lekkasjevann fra vaskemaskin til sluk med fare for fuktskader dørterskel og tilstøtende konstruksjoner. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, samt har membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk på balkong er målt til 98,7 cm mot dagens krav til 1m. Avviket er vurdert til så begrenset at tiltak ikke anses nødvendig.

- I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av radon å adressen vurdert til moderat til lav. Det kan likevel anbefales utført radonmålinger fortrinnsvis vinterstid i rom for varig opphold, og vurdere tiltak dersom målinger viser verdier over maksnivåer anbefalt av Statens strålevern.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap kan medfølge mot nærmere avtale.

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

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

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

### **Adgang til utleie**

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

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

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

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:  
- Elektriske varmekabler på bad  
- Elektrisk oppvarming for øvrig

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. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 2 139,- pr. mnd.  
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:  
- Felleskostnader drift kr 1 049,- (diverse drift og

vedlikehold, strøm i fellesområder, felles bygningsforsikring, måking og gressklipping)  
- Vedlikeholdsfond kr 871,- (avsetning til fremtidig vedlikehold)  
- Aksesspunkt for tv/internett kr 219,- (abonnement må besørges av hver enkelt beboer)

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan øke etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 948,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp kr 2 980,-
- Vann kr 1 806,-
- Renovasjon kr 4 162,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilgang til Altibox/Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene, men man må selv tegne pakke man ønsker på TV og/eller internett.

## **Sameiet**

### **Navn og orgnr.**

Sameie Nye Cappelentunet, orgnr. 883930312

### **Om sameiet**

Sameie Nye Cappelentunet ligger i Drammen kommune, og har org.nr 883 930 312. Sameiet består av 27 seksjoner og en garasjeeksjon. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Utdrag fra styrets årsberetning i forbindelse med innkalling til årsmøtet i 2026:

Styret har perioden fulgt opp:

- reparasjoner av garasjeporter
- normalt vedlikehold av fellesareal
- spyling av takrenner
- prøveprosjekt med hekk i innkjørsel
- oppgradert ventilasjon i garasjeanlegg
- nye postkasser
- forsikringssaker
- økonomiske reforhandlinger med firmaer sameiet mottar tjenester fra
- forsikringssak

Det gjøres oppmerksom på at nye kjøpere selv må besørge nytt postkasseskilt iht avtale med Lås og gravering på CC kjøpesenter.

**Forretningsfører**  
Boligbyggelaget Usbl

**Forkjøpsrett**  
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

**Styregodkjennelse**  
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Fellesformue**  
Kr 13 896,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**  
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 41 101,-. For 2026 er det budsjettet med et årsresultat på kr 0,-  
Sameiet har økt felleskostnadene i foregående periode for å ha bedre avsetning til vedlikehold.

**Vedtekter og husordensregler**  
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**  
Det avholdes årlig dugnad, som oftest før 17. mai.

**Dyrehold**  
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Sameiets forsikring**  
Gjensidige  
Polisenr. 81338548

## Tomt

**Beskrivelse av tomt**  
Tomtestørrelse: 1 722 kvm (Eiertomt)  
Eiendommen har en meget hyggelig bakgård, med en felles terrasse alle kan bruke. Det er felles møbler, partytelt og grill til terrassen.  
For øvrig pent opparbeidet med gressarealer og prydbusker.

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

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

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

## Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**  
Sameiet har en sentral beliggenhet ved Strømsø bydel. Her er det kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen, herunder Strømsø med yrende liv i Tollbugata få minutters gange fra boligen. Tollbugata omtales ofte som «Drammens lille Grünerløkka». Her kan du blant annet nyte et bedre måltid på de populære restaurantene Pincho Nation, Alpenhaus eller Kings, handle i nisjebutikker, 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. Både Strømsø Torg og Bragernes Torg er hyggelige knutepunkter for handel og servering. Til Bragernes Torg går du på 15 minutter.

Om du har behov for å forflytte deg med kollektivtransport bor du behagelig til, med noen minutters gangavstand til Strømsø Torg med gode forbindelser både med buss og tog både mot Kongsberg og Oslo.

For aktiviteter og fritidstilbud har du nærhet til Marienlyst med Drammensbadet, Drammenshallen, Akropolis treningssenter, Drammen Crossfit, Strømsø senter, Drammen museum og flotte friområder. Umiddelbar nærhet til elvepromenade med bademuligheter og tur-/sykkelstier rundt elven. Kort gangavstand til Union Brygge og Bragernes Strand med bademuligheter etc. Gode muligheter for tur- og rekreasjonsområder både i Strømsøåsen og Bragernesåsen.

Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen med fokus på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud.

**Bebyggelse**  
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse, flermannsboliger, småhusbebyggelse og næringslokaler.

**Offentlig kommunikasjon**  
En rekke og hyppige bussavganger rett utenfor huset. Videre er det kort gangavstand til Drammen stasjon, hvor det er en rekke avganger mellom Kongsberg/Oslo med tog.  
Her går også Flytoget med tre avganger i timen. Flytoget bruker ca 60 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

**Skoler og barnehager**  
Det er flere barnehager i nærområdet blant annet Strømsø Barnehage og Solstreif barnehage innen 5-10min gange. For mer informasjon se [www.drammen.kommune.no/barnehage](http://www.drammen.kommune.no/barnehage).

Leiligheten sogner til Brandenga barneskole og Marienlyst ungdomsskole.

Gangavstand til Drammen videregående, Akademiet

samt høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se [www.usn.no](http://www.usn.no)

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg med 16 leiligheter, datert 29.05.2002.

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.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006).

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

- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/111/931/18:

25.10.1999 - Dokumentnr: 17126 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 6

Formål: Næring

Sameiebrøk: 680/1040

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/2144

### Legalpant

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen ligger i et historisk område hvor dette er markert med brannsmitteområde.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

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

**Forbruker – avtalevilkår:**

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

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

kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:**

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://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 kontakinformasjon, 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](mailto: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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 840,-

Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 9 200,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg stylingrådgivning INSPO kr. 2 750,-

Samlet skal selger betale kr. 140 652,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2026

### Ansvarlig megler

Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 40483252

### Meglerforetaket

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN

Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921442564

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Tordenskiolds gate 83C

Nabolaget Gyldenløve brygge/Tollboden - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

|                                           |               |  |
|-------------------------------------------|---------------|--|
| <b>Brandengen skole (1-7 kl.)</b>         | <b>12 min</b> |  |
| 534 elever, 27 klasser                    | 1 km          |  |
| <b>Danvik skole (1-7 kl.)</b>             | <b>17 min</b> |  |
| 352 elever, 19 klasser                    | 1.4 km        |  |
| <b>Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...)</b> | <b>10 min</b> |  |
| 595 elever, 46 klasser                    | 0.9 km        |  |
| <b>Akademiet ungdomsskole Drammen...</b>  | <b>6 min</b>  |  |
| 75 elever, 8 klasser                      | 2.3 km        |  |
| <b>Børresen ungdomsskole (8-10 kl...)</b> | <b>6 min</b>  |  |
| 316 elever, 24 klasser                    | 2.6 km        |  |
| <b>Drammen videregående skole</b>         | <b>12 min</b> |  |
| 1250 elever, 51 klasser                   | 1 km          |  |
| <b>Heltberg vgs. Drammen</b>              | <b>6 min</b>  |  |

## Offentlig transport

|                                 |                  |  |
|---------------------------------|------------------|--|
| <b>Treschows gate</b>           | <b>2 min</b>     |  |
| Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96      | 0.1 km           |  |
| <b>Drammen stasjon</b>          | <b>11 min</b>    |  |
| Totalt 8 ulike linjer           | 1 km             |  |
| <b>Sandefjord lufthavn Torp</b> | <b>49 min</b>    |  |
| <b>Oslo Gardermoen</b>          | <b>1 t 8 min</b> |  |

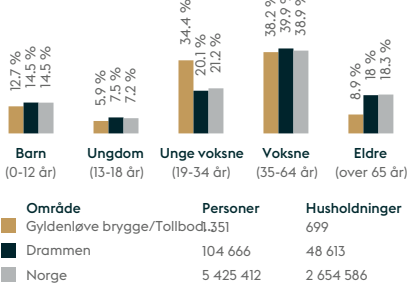
## Barnehager

|                                          |               |  |
|------------------------------------------|---------------|--|
| <b>Solstreif Rudolf Steiner barne...</b> | <b>6 min</b>  |  |
| 45 barn                                  | 0.5 km        |  |
| <b>Strømsø barnehage (1-5 år)</b>        | <b>8 min</b>  |  |
| 78 barn                                  | 0.7 km        |  |
| <b>Brageres Strand barnehage (1-...</b>  | <b>15 min</b> |  |
| 40 barn                                  | 1.3 km        |  |

## Dagligvare

|                               |              |  |
|-------------------------------|--------------|--|
| <b>Kiwi XI Strømsø Senter</b> | <b>5 min</b> |  |
| <b>Kiwi Strømsø</b>           | <b>8 min</b> |  |

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

### Kvalitet på skolene

Bra 73/100

### Naboskapet

Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

## Sport

|                           |               |  |
|---------------------------|---------------|--|
| <b>Drammenshallen</b>     | <b>9 min</b>  |  |
| <b>Marienlyst Stadion</b> | <b>10 min</b> |  |
| <b>EVO Strømsø</b>        | <b>5 min</b>  |  |
| <b>SATS Strømsø</b>       | <b>6 min</b>  |  |

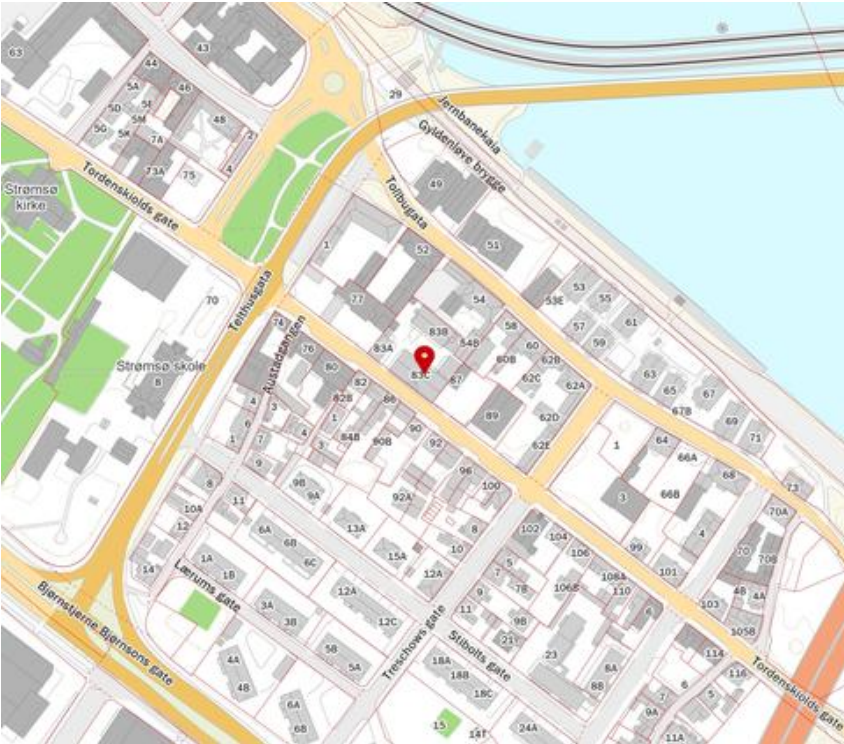
«Flott område med utsikt til vannet.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

**Matvareutvalg**  
Stort mangfold 79/100

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 76/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tordenskiolds gate 83 C 3044 DRAMMEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1999

BRA: 55 m<sup>2</sup>

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 30.6.2026 (Gyldig til 30.6.2027)



## Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 111 BNR: 931 SNR: 18

Finn-Erik Sørensen  
Takstingeniør  
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no  
92136658

Tordenskiolds gate 83 C  
3044 Drammen

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### Metode for aldersvurdering

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

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                          | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varmtvannsbereider                   | - bereder er ikke lekkasjesikret                                                                                                                       |
| Våtrom - Overflate gulv              | - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsone - det er registrert svakt fall fra vaskemaskin til sluk i dusjsone, og tett dusjterskel i dusnisje mot sluk. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon         |

#### Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er målt til 98,7 cm mot dagens krav til 1m.  
Avviket er vurdert til så begrenset at tiltak ikke anses nødvendig.

##### Radon

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av radon å adressen vurdert til moderat til lav.

Det kan likevel anbefales utført radonmålinger fortrinnsvis vinterstid i rom for varig opphold, og vurdere tiltak dersom målinger viser verdier over maksnivåer anbefalt av Statens strålevern.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.6.2026**

Rapportdato  
**30.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Kjetil Syversen Aurstad  
Navn: Trude Syversen Aurstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 09/2025, og eid boligen siden 02/2003

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Finn-Erik Sørensen  
Firma: Takst og Boligtjenester AS  
Tittel: Takstingeniør  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende forsikring polise nr : 1386609

Telefon: 92136658  
Epost: finn-erik@takstbo.no  
Adresse: Hanseringen 6, 3406 Tranby

 Takst- og boligtjenester AS



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Personvern /GDPR :

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

#### Egne premisser:

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

#### Endringer i.h.t avhendingsloven :

Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

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

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

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :

Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)

Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.

Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

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

Generelt om begrensninger :

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

Befaringsbegrensninger :

En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.

Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terrasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

Sikkerhetsmessige begrensninger :

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

Kjøpers undersøkelsesplikt :

Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.

Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

## Informasjon om boligen

Adresse: Tordenskiolds gate 83 C, 3044 Drammen

|             |                        |           |     |               |       |          |
|-------------|------------------------|-----------|-----|---------------|-------|----------|
| Kommunenr:  | 3301                   | Gårdsnr:  | 111 | Bruksnr:      | 931   | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 18                     | Andelsnr: |     | Leilighetsnr: | H0206 |          |
| Byggeår:    | 1999 - Gjeldene TEK 97 |           |     |               |       |          |
| Boligtype:  | Leilighet              |           |     |               |       |          |

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk flerbruksbolig med brannskillende trekonstruksjoner i vegger og i etasjeskille mellom leilighetene. Felles arealer i flerbruksboliger er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Leilighet i flerbolig :  
Leilighet beliggende i : 2 etasje  
Tilgang : Via utvendig trappeoppgang  
Heis : Nei  
Etasjer i boligkomplekset : 3  
Loft : Nei  
Kjeller : Nei  
Eksterne boder : 1 bod på plan 1  
Garasje : Oppstillingsplass i bakgård  
Andre tillbygg : Nei  
Balkong - terrasse : Balkong  
El-bil lading : Forberedt for el-bl ( Ikke montert ladeboks)

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :  
Grunnforhold : Ukjent  
Krypkjeller : Nei  
Grunnmur : Ikke relevant  
Plate på mark : Ikke relevant  
Etasjeskille : Trekonstruksjon  
Takkonstruksjon: Saltak  
Kledning / fasade : Liggende bordkledning / murpuss

Plassering av tekniske installasjoner :  
Sikringsskap : I entre  
Varmtvannstank : I kjøkkenbenk  
Fordelerskap - rør : I vaskeskap / kjøkken

Fredet : Nei  
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :

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

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både m.h.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal)                                   | BRA-e (eksternt bruksareal)       | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 50        | 50<br>Romfordeling:<br>Entre, Stue / Kjøkken, Soverom og Bad | 0<br>Romfordeling:<br>Ingen rom   | 0                          | 6                               |
| Bakkeplan                   | 5         | 0<br>Romfordeling:<br>Ingen rom                              | 5<br>Romfordeling:<br>Ekstern bod | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>55</b> | <b>50</b>                                                    | <b>5</b>                          | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

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

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

| Type                                                                                                                                                                                                                                                    | Balkong |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?                                                                                                                                                                                | Nei     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                  | Nei     |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                             | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekktet?                                                                                                                                                                                                                         | Nei     |
| <b>Oppsummering</b>                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terrasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder. |         |

### 6.2 Vinduer og dører

TG-1

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Malte trevinduer med 2 lags glass                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                           | Nei |
| Er det påvist punkterte glass?                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år?                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei |
| <b>Oppsummering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| Det er påvist noe luftbobler i glassenes foliering, særlig mot vinduenes hjørner / kanter som har vært slik lenge uten videre utvikling.<br>I følge eier har det vært glassmester å sett på dette, som har konkludert med at det ikke går utover vinduenes funksjon, men er av mer estetisk art. |     |
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.                                                             |     |
| Det kan likevel anbefales ytterligere undersøkelser om "defolieringen" utvikler seg videre, fordi det kan skape mer "uklart" glass.                                                                                                                                                              |     |

## 6.3 Kjøkken

TG-1



Kjøkken

### Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :

Fronter : Profilerte malte fronter

Benkeplate : Pinnarp (Askfiner)

Kum : 1 1/2 kum, nedfelt

Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :

Ovn : I benkeskap

Koketopp : Nedfelt

Oppvaskmaskin : Integrert ( med kjøkkenfront)

Frittstående kombiskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskmaskin : 132

Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

### Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering avtrekk

TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.



Fuktsøk



Test av avtrekk

## 6.4 Lovlighet / HMS



Røykvarslere



Brannslange i vaskeskap

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? **Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**

Det foreligger ferdigattest i kommunens arkiver datert 04.12.2001

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? **Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? **Ja**

Rekkverk på balkong er målt til 98,7 cm mot dagens krav til 1m. Avviket er vurdert til så begrenset at tiltak ikke anses nødvendig.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? **Nei**

Radon

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av radon å adressen vurdert til moderat til lav. Det kan likevel anbefales utført radonmålinger fortrinnsvis vinterstid i rom for varig opphold, og vurdere tiltak dersom målinger viser verdier over maksnivåer anbefalt av Statens strålevern.

## 6.5 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør **Plast**

Avløpsrør er i alle hovedsak skjult anlegg. Avløp er derfor kun observert i sluk på bad og vaskeskap på kjøkken, og begrenset av dette.

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

Avløpsrør under vask på kjøkken er ny i 2024 i følge eier.

|                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?                                                                                                                                                                                   | Ikke kontrollert |
| Ikke undersøkt grunnet del av fellesanlegg                                                                                                                                                                                             |                  |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?                                                                                                                                                               | Nei              |
| <b>Oppsummering</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b>      |
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder. |                  |

## 6.6 Vannledninger

TG-1

|                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type vannledninger                                                                                                                                                                                                                         | Plast (rør i rør) |
| Fordelerskap er plassert i vaskeskap på kjøkken                                                                                                                                                                                            |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                 | Ja                |
| Fordelerskap ble bytte i forbindelse med nyt kjøkken og ny varmtvannsbereder i 2024                                                                                                                                                        |                   |
| Er det montert fordelerskap?                                                                                                                                                                                                               | Ja                |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap?                                                                                                                                                                                                  | Nei               |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                  | Nei               |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?                                                                                                                                                                                   | Nei               |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?                                                                                                                                                                                       | Nei               |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?                                                                                                                                                                        | Nei               |
| <b>Oppsummering</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-1</b>       |
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder. |                   |

## 6.7 Elektrisk

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>Sikringsskap er plassert i entre.</p> <p>I følge eier er det byttet jordfeilautomater i 2019.</p> <p>I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.</p> <p>En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.12.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)</p> <p>NB ! En tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.</p> <p>Boligen har følgende oppvarmingskilder :</p> <p>Elektriske varmekabler : På bad</p> <p>El-ovner</p> |     |
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei |
| Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa datert 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei |
| <b>Oppsummering</b> <p>Det anbefales anskaffet samsvarserklæring på det elektriske anlegget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |

## 6.8 Varmtvannsbereder

TG-2



Bereder i kjøkkenskap

|                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Plassering bereder                                                                                        | Kjøkkenbenk      |
| Fundament                                                                                                 | Plassert på gulv |
| Årstall                                                                                                   | 2024             |
| Størrelse                                                                                                 | ca 90 liter      |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?                                                               | Ja               |
| <b>Observerte avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereder er ikke lekkasjesikret</li> </ul> |                  |
| <b>Beskrivelse:</b><br>Det er etablert vannføler og aquastopp, men bereder står i rom uten sluk.          |                  |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?                                           | Nei              |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?             | Nei              |
| <b>Oppsummering</b>                                                                                       | <b>TG-2</b>      |
| Bereder er plassert i kjøkkenskap                                                                         |                  |

## 6.9 Ventilasjon

TG-1

|                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                        | Mekanisk avtrekksventilasjon |
| Det er mekanisk balansert ventilasjon tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg plassert i kjøkkenskap over ventilator..                                                                                                                   |                              |
| Er det oppholdsrom uten tiluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?                                                                                                                                                           | Nei                          |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?                                                                                                                                                                     | Nei                          |
| <b>Oppsummering</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b>                  |
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder. |                              |

## 6.10 Våtrom

TG-2



Bad



Inventar



Fall til sluk

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

## Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis, Malt overflate

Flis på vegger og malt himling

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

## Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

## Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Ja

### Observerte avvik:

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

### Beskrivelse:

Fall til sluk er målt til 6mm

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Ja

### Observerte avvik:

- Det er registrert svakt fall fra vaskemaskin til sluk i dusjsone, og tett dusjterskel i dusnisje mot sluk.

## Oppsummering overflate gulv

TG-2

Med svakt fall på gulv, tett dusjterskel samt dørterskel uten vanntett sjikt, leder ikke lekkasjevann fra vaskemaskin til sluk med fare for fuktskader dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales å etablere en dusjinisje uten terskel slik at lekkasjevann når sluk, og etablere vanntett sjikt ved dørterskel for å hindre vannlekkasje å nå tilstøtende konstruksjoner.

## Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt

Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Sluk



Fuktmåling

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? **Ja**

**Observerte avvik:**

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? **Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Ja**

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk**

**TG-2**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder, og erfaingsbasert mer usikker fremtidig funksjons- / levetid, mer risiko for at fuktskader kan oppstå når som helst innenfor en 5 års periode.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det kan anbefales tiltak ved eventuelle symptomer på fukt / fuktmerker, og i så fall vurdering av tiltak.

**Sanitærutstyr**

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

**Inventar :**

Profilerte malte fronter  
Laminat benk med nedfelt servant  
Speil med belysning.  
Standard blandebatteri

**Sanitærutstyr :**

Dusjnisje  
Toalett : Gulvmontert  
Vaskesøyle.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det innebygd sistene til klosett? **Nei**

**Oppsummering sanitærutstyr**

**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

**Ventilasjon**

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk er tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

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

| Oppsummering ventilasjon                                                                                                                                                                                                                   | TG-1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder. |      |

|                                                     |                                   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?     | Foretatt mot bruksvannutsatt sone |
| Det er foretatt hulltaking i tilstøtende entre.     |                                   |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei                               |

| Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-0 |
|----------------------------------------------------------------------------|------|
| Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS 3, uten utslag på fukt.         |      |

#### Dokumentasjon av vanntett sjikt

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon?                                                                         | Ja |
| Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> <li>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.</li> </ul> |    |

| Oppsummering dokumentasjon                                                              | TG-1 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| I.h.t NS 3600:2018 er det anledning til å angi TG 1 ved manglende dokumentasjon på bad. |      |

## 6.11 Overflater andre rom TG-1

| Beskrivelse                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Takhøyde : 2,38 m                                                                 |     |
| Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) : |     |
| ENTRE :                                                                           |     |
| Gulv : Laminat (Nytt gulv i 2024)                                                 |     |
| Vegger : Malte plater                                                             |     |
| Himling : Malte plater                                                            |     |
| STUE / Kjøkken : (Nytt gulv i 2024)                                               |     |
| Gulv : Laminat                                                                    |     |
| Vegger : Malte plater                                                             |     |
| Himling : Malte plater                                                            |     |
| SOVEROM 1 :                                                                       |     |
| Gulv : Laminat (Nytt gulv i 2024)                                                 |     |
| Vegger : Malte plater                                                             |     |
| Himling : Malte plater                                                            |     |
| Er det registrert avvik?                                                          | Nei |

#### Oppsummering

TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 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  
28. juni 2026

Oppdragsnummer  
10-0229/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Tordenskiolds gate 83C, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma

Nordvik Drammen

Selgere

Kjetil Syversen Aurstad, Trude Syversen Aurstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

16. januar 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 81338548

Forsikret i: GJENSIDIGE

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELVEBYEN RØRSERVICE AS. BYTTET RØR FRA VASKEMASKINGEN TIL FORDELETSKAP, 9.MARS 2026

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

Nei

Eventuell kommentar: BLE IKKE BYTTET

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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ELMESTEREN AS. BYTTET INNMAT I SIKRINGSSKAPET TIL JORDFEIL AUTOMATER, 2017

---

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

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** DET ER INNSTALERT STRØMPUNKT FOR Å KOBLE TIL EL-BILLADER VED LEILIGHETENS BILOPPSTILLINGSPASS. DETTE BLE GJORDT I REGI AV SAMEIET, OG DE SITTE PÅ DOKUMENTASJON.

---

**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

**Eventuell kommentar:** OFFENTLIG

---

**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?

Ja

Beskriv: DET ER IKKE TILSTREKKELIG FALL I DUSJEN. INGEN KJENTE FEIL UTOVER DETTE.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: SYNLIGE MERKER I FOLIEN MELLOM VINDUSGLASS. IKKE PUNKTERTE VINDUER.

---

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?

Ja

Beskriv: DET HAR VÆRT LEKASJE TIL FORDELETSKAP FRA ET PEX-RØR. RØRET ER BYTTET AV FAGLÆRT

---

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 liknende.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: TILSTANDSRAPPORT ER BESTILT

---

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? PLANTEGNING FRA 1999, TINGRETT DOKUMENT FRA EIERSKIFTE I 2003

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

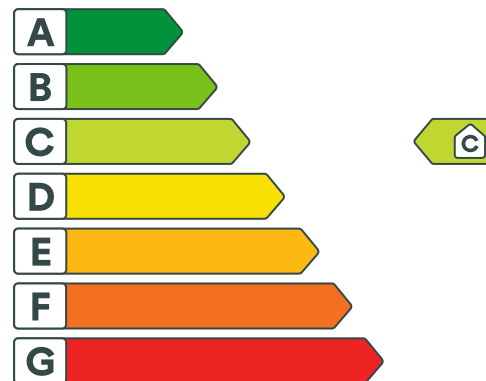
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

**Oppdragsnummer: 10-0229/26**



|                                                        |                                                |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Tordenskiolds gate 83C, 3044 DRAMMEN</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>28.06.2026</b>            | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-317338</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>                | Bygningsnummer<br><b>20182830</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>111</b>                              | Bruksnummer<br><b>931</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>18</b>                            | Bruksenhetsnummer<br><b>H0206</b>              |



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2000</b>                      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>       |
| Bruksareal<br><b>56,0 m²</b>                | Oppvarmet bruksareal<br><b>56,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>        |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>           |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |                                        |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**143,16 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**148,91 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**8 339 kWh**



## Tordenskiolds gate 83C, 3044 DRAMMEN



### Detaljer

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Tordenskiolds gate 83C, 3044 DRAMMEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: 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. Kjøøl- 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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.



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# VEDTEKTER FOR SAMEIET NYE CAPPELENTUNET, TORDENSKIOLDSGATE 83, 13044 DRAMMEN

## 1. Formål

Sameiet består av et boligsameie, og er stiftet av sameierne i Gnr 111, bnr 93 i Drammen kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.

## 2. Eierforholdet

Boligsameiet Nye Cappelentunet Tordenskioldsgate 83 er oppdelt i 28 selveierseksjoner, herav en garasjeeksjon. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen. Sameiebrøken er basert på seksjonens innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i h.t. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med eksklusiv bruksrett, er fellesarealer. Det er inngått særskilt avtale mellom seksjonseierne om enerett til bestemt anviste boder, og biloppstillingsplass i garasjeanlegg, for de som har kjøpt det.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

## 3. Sameiermøte.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameierene velger revisor og forretningsfører.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte, dersom minst 3 av sameierene skriftlig krever det, og samtidig oppgi de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte. Sameiermøtet kan likevel avholdes med kortere varsel, når samtlige stemmeberettigede andelseiere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Sameiermøtet ledes av styret. Hver seksjon har en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet, har styrets formann dobbeltstemme. Sameierene kan møte og avgi stemme ved fullmektig, som må legge frem skriftlig fullmakt.

#### 4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, formann og 2 styremedlemmer, som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Styret skal bestå av en representant fra hvert byggetrinn. Gjenvalg kan skje. Hvis Drammen kommune krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen kan henvende seg til vedr. vedlikehold av fellesanlegg/arealer, skal *styret* være sameiets representant.

I fellesskap forplikter formann og et styremedlem sameiet ved sin underskrift. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av betydning, og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelse i rent forvaltnings-/driftsmessige anliggender.

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier i forkant av årsmøtet.

#### 5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret eller den de utnevner utligner på alle sameierene alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp, som sameierene innbetaler forskuddsvis kvartalsvis, til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg utilstrekkelige.

Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon, til dekning av fellesutgiftene. Beløpets størrelse angis på skjøtet, ved første gangs overdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrengsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet, inntil 90% av seksjonens siste tinglyste omsetningsverdi for den enkelte seksjon.

Sameiermøtet påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse, skal erstatningssummen benyttes til gjennomføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierene blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

#### 6. Mislighold

Ved mislighold gjelder Lov om eierseksjoner § 26.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 27.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder, fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon, uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget, eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelse tas av Namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For auksjonen gjelder bestemmelsene i lov av 13. august 1915 nr. 7 om tvangsfullbyrdelse, så langt de passer, *men* § 153 gjelder ikke.

## 7. Utkastelse

Ved utkastelse gjelder Lov om eierseksjoner § 16 a.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet, før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen gis av Namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For utkastelsen gjelder bestemmelsen i lov av 13. august 1915 nr. 7 om tvangfullbyrdelse så langt de passer.

Etter reglene i paragrafene her, kan det også krevd utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 26 om salg.

## 8. Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte.

## 9. Diverse bestemmelser

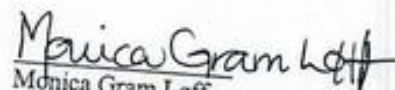
Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte, og med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser som angitt i Lov om eierseksjoner.

Drammen, 26. april 2000

  
Espen Olsen  
styreformann

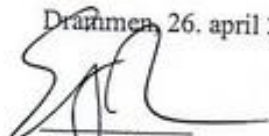
  
Georg Raaum  
styremedlem

  
Monica Gram Løff  
styremedlem

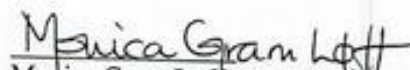
**Ordensreglement  
for  
Sameiet «Nye Cappelentunet»**

1. Det skal normalt være ro i leilighetene mellom klokken 2300 og 0600. Også utenom denne perioden skal lydnivå på musikk, TV og andre aktiviteter justeres med tanke på at en skal unngå å forstyrre naboene.
2. Bilkjøring og bruk av andre motorkjøretøy på sameiets område skal, mellom klokken 2300 og 0600, begrenses til kjøring til/fra eget garasjeanlegg eller parkeringsplass.
3. Det er ikke tillatt å parkere bil eller andre motorkjøretøy på plasser som ikke er oppmerket for dette formålet over lengre tid. Det er heller ikke tillatt å parkere på oppmerkede plasser som ikke tilhører beboerens egen leilighet.
4. Det er ikke tillatt for gjester å parkere på sameiets parkeringsplasser.
5. Kasser, esker og lignende må ikke settes i felles trappeoppganger over lengre tid slik at det sjenerer fremkommelighet.
6. Banking og risting av tøy er ikke tillatt på steder hvor det sjenerer andre beboere.
7. All søppel må pakkes godt inn og legges i søppelkassene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor søppelkassene. Det er egne kasser for restavfall, organisk avfall og papir/papp/kartong. Annen type avfall må leveres ved kommunale gjenvinningspunkt.
8. Husdyr skal ikke være til generell sjenanse for øvrige beboere. Lufting av husdyr må skje utenfor eiendommens fellesarealer.
9. Det er ikke tillatt å sette opp personlige radio/TV-antennor eller parabolantennor. Det er kun tillatt med utstyr av denne typen som beboerne i sameiet blir enige om å sette opp. Sameiet er ikke ansvarlig for radio/TV-antennor eller parabolantennor som benyttes av beboerne. Alt vedlikehold og utskifting av denne type utstyr må besørges av de beboerne som er knyttet til anlegget.
10. De av leilighetene som har felles hovedinngang plikter at denne døren er låst til enhver tid.
11. Alle eiere plikter å informere forretningsfører om navn på alle som bebor leiligheten ved eventuell utleie. Alle eiere/leietakere er forpliktet til å gi melding til forretningsfører når noen flytter. Videre er alle forpliktet til å rydde sine boder ved fraflytting.
12. Dette reglementet inngår som en del av den opprettede kontrakten. Forslag til endringer av ordensreglementet foretas ved å levere skriftlig forslag til styret.

Drammen, 26. april 2000

  
Espen Olsen  
styreformann

  
Georg Raaum  
styremedlem

  
Monica Gram Løft  
styremedlem



**INNKALLING 2026**

## Sameie Nye Cappelentunet

Onsdag 20.05.2026 kl. 18:00

Usbl.no, Min side

**usbl**

## 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 ordinært årsmøte i Sameie Nye Cappelentunet**

Møtet finner sted tirsdag 20.05.2026 kl. 12:00 - Usbl.no, MinSide

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:  
19.05.2026 09.00 - 20.05.2026 09.00

Periode for avstemning  
20.05.2026 12.00 - 21.05.2026 12.00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 20.05.2026 kl. 12:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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

Hver seksjonseier har én stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én seksjonseier. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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 til info

#### 5.1 Installering av vannstoppere i alle leiligheter

### 6 Valg

#### 6.1 Valg av nytt medlem til styret

#### 6.2 Valg av nytt varamedlem til styret

## **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **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 vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 55.000,- godkjennes

### **5. Andre saker til info**

Kjell Brun gir seg som vaktmester etter mange år med tjeneste. Sameiet skylder ham en stor takk. Vaktmester-assistent tar over mange av gjøremålene. Dersom noen andre i sameiet ønsker å melde seg til div vaktmesteroppdrag, kan sameiet spare store summer på vedlikehold. Det kan omhandle litt små reparasjoner, sjekk av utstyr og jevnlig kontroll av garasjeporter mot en timelønn. Kontakt styreleder ved interesse. Kjell Brun gir opplæring på gjøremålene.

Det er behov for nytt varamedlem i styret. Varamedlem aktiveres dersom styret ikke kommer til enighet i en sak eller ett styremedlem må trekke seg fra vervet. Alle medlemmer i styret blir kompensert økonomisk for sine verv. Ta kontakt med styreleder ved interesse for ett styreverv.

Det har blitt utført fuktmålinger i rød garasje. Ingen alvorlige funn. Rapport legges ut på lettstyrt. For å forbedre luftkvaliteten ble det montert lufteluker i boder og avtrekksvifte med sesongsregulering. Vegger ble vasket med soppdrepende middel og skal males. Fukt blir drenert vekk fra vegg med forlengelse av takrenne utløp under rød svalgang. Minner om at boder i garasjer ikke er egnet til oppbevaring av klær og verdifulle gjenstander eller møbler. Brennbart materiale må heller ikke oppbevares i boder eller foran biler.

#### **5.1 Installering av vannstoppere i alle leiligheter**

Sameiet har hatt omfattende forsikringssaker tilknyttet vannlekkasjer de siste 5 årene og forsikringspremien hos Gjensidige har dobbelt seg. Nye forsikringstilbud hentes inn, men tilbakemelding er at vannstoppere tilknyttet hovedkranen eller bereder må installeres før sameiet kan motta tilbud fra andre forsikringsfirmaer. Forsikringspremien hos Gjensidige vil også påvirkes positivt og reduseres av denne installeringen.

Innstillinger fra rørlegger og elektriker er estimert til rundt 12 000kr pr seksjon og ett engangsinnskudd på ca 50% av summen vil bli nødvendig fra hver seksjon.

Seksjoner som allerede har installert vannstopper telles ikke med.

**Forslag til vedtak:** Takke ja til beste pristilbud på installering av automatisk vannstopper i hver leilighet som ikke har dette fra før.

Eierseksjonsloven §50 viser til kravet for ett 2/3 flertall av stemmer for gjennomslag av større prosjekter utover normalt vedlikehold.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Tina Wold, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Trond Hansen, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Kjell Brun, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Kåre Gulliksen, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Trond Larsen, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år

### **6.1 Valg av nytt medlem til styret**

Styremedlem Kjell Brun trekker seg mai 2026

Nytt styremedlem må stemmes frem med oppstart juni 2026

**Forslag til vedtak:** Nytt styremedlem har meldt seg, Kristin Jensen B4.

### **6.2 Valg av nytt varamedlem til styret**

Varamedlem Trond Larsen trekker seg fra mai 2026.

Nytt varamedlem må stemmes frem med oppstart juni 2026

**Forslag til vedtak:** Nytt Varamedlem har ikke meldt seg enda.

## Arsregnskap 2025 Sameie Nye Cappelentunet

### Arbeidskapital

|                                                     | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b> | <b>501 159</b>   | <b>421 835</b>   |
| B. Endring i arbeidskapital                         |                  |                  |
| Resultat                                            | -41 101          | 79 324           |
| Endringer i andre langsiktige poster                | -242 845         | 0                |
| <b>B. Endring arbeidskapital</b>                    | <b>-283 946</b>  | <b>79 324</b>    |
| <b>C. Arbeidskapital</b>                            | <b>217 213</b>   | <b>501 159</b>   |
| <b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>              |                  |                  |
| Omløpsmidler                                        | 313 065          | 595 596          |
| Kortsiktig gjeld                                    | -95 852          | -94 437          |
| <b>C Arbeidskapital</b>                             | <b>217 213</b>   | <b>501 159</b>   |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Sameie Nye Cappelentunet

|                                            | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 804 980          | 721 445          | 787 218          | 850 993          |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>804 980</b>   | <b>721 445</b>   | <b>787 218</b>   | <b>850 993</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>804 980</b>   | <b>721 445</b>   | <b>787 218</b>   | <b>850 993</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 2    | 171 527          | 188 985          | 8 000            | 173 885          |
| Styrehonorar                               | 2    | 55 000           | 55 000           | 55 000           | 55 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 39 608           | 26 643           | 27 000           | 30 000           |
| Kostnad eiendom/lokaler                    | 3    | 127 805          | 59 189           | 0                | 61 000           |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 906              | 1 697            | 5 000            | 5 000            |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4    | 8 523            | 9 440            | 0                | 10 000           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 5    | 7 043            | 13 175           | 3 000            | 1 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 6    | 80 437           | 40 360           | 195 000          | 75 000           |
| Revisjonshonorar                           |      | 15 754           | 10 171           | 10 000           | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 87 899           | 74 803           | 87 000           | 69 000           |
| Andre honorar                              | 7    | 52 805           | 8 075            | 5 000            | 5 000            |
| Kontorkostnad                              |      | 1 062            | 0                | 10 000           | 300              |
| TV/bredbånd                                |      | 39 678           | 48 170           | 41 000           | 74 000           |
| Kontingenter og gaver                      |      | 2 153            | 2 037            | 3 000            | 2 500            |
| Forsikringer                               |      | 176 199          | 123 668          | 125 000          | 194 000          |
| Andre kostnader                            | 8    | 8 766            | 5 631            | 9 000            | 3 000            |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>875 166</b>   | <b>667 044</b>   | <b>583 000</b>   | <b>764 685</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>-70 186</b>   | <b>54 401</b>    | <b>204 218</b>   | <b>86 308</b>    |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 29 084           | 25 037           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |      | 0                | 114              | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>-29 084</b>   | <b>-24 923</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>-41 101</b>   | <b>79 324</b>    | <b>204 218</b>   | <b>86 308</b>    |
| Andre overføringer                         | 11   | 323 248          | 0                | 0                | 0                |
| Overført sameiekapital                     |      | -364 349         | 79 324           | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>-41 101</b>   | <b>79 324</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2025 Sameie Nye Cappelentunet

|                                  | Note | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                |                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                |                |
| Øremerkede bankinnskudd          | 9    | 242 845        | 0              |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>242 845</b> | <b>0</b>       |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                |                |
| Restanser felleskostnader        |      | 3 024          | 2 769          |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 8 771          | 6 815          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 62 109         | 46 165         |
| Innestående konsernkonto og bank |      | 239 161        | 539 848        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>313 065</b> | <b>595 596</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>555 910</b> | <b>595 596</b> |

## Balanse 2025 Sameie Nye Cappelentunet

|                                 | Note      | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                |                |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                |                |
| Opptjent egenkapital            |           |                |                |
| Øremerket avsetning             |           | 323 248        | 0              |
| Annen egenkapital               |           | 136 810        | 501 159        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>460 058</b> | <b>501 159</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>10</b> | <b>460 058</b> | <b>501 159</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                |                |
| Kortsiktig gjeld                |           |                |                |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 1 654          | 0              |
| Leverandørgjeld                 |           | 70 135         | 71 496         |
| Skyldig off. myndigheter        |           | 2 899          | 2 931          |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 21 165         | 20 010         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>95 852</b>  | <b>94 437</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>95 852</b>  | <b>94 437</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>555 910</b> | <b>595 596</b> |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tina Wold  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Trond Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Brun  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.  
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.

angsiktig 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,-. 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.  
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.  
Sameiet består av 27 seksjoner. Eiendommer er oppført på gårds nummer 111 og bruks nr 93 i Drammen kommune.  
Eiertomt på 1722,1 kvm. Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nummer 81338548.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 387 504        | 352 287        |
| 3618 Lyse Energi - refusjon el bil  | 24 908         | 5 763          |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 70 956         | 70 980         |
| 3625 Vedlikeholdsfond               | 321 612        | 292 415        |
| <b>Sum</b>                          | <b>804 980</b> | <b>721 445</b> |

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                                         | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5103 Lønn forrige forr.fører                            | 0              | 123 650        |
| 5119 FP fra tidligere f.f og f. p over 60 år            | 0              | 17 340         |
| 5120 Timelønn fra lønssystemet                          | 125 175        | 3 150          |
| 5150 Påløpne feriepengar                                | 17 491         | 378            |
| 5153 Avs feriepengar av avsatt lønn/garantilønn og prov | 0              | 13 893         |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                                 | 25 405         | 444            |
| 5403 Avsetning arbeidsgiveravgift                       | 0              | 4 890          |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet         | 2 466          | 53             |
| 5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører        | 0              | 25 186         |
| 5990 Andre personalkostnader                            | 990            | 0              |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet             | 55 000         | 0              |
| 5331 Styrehonorar forrige forretningsfører              | 0              | 55 000         |
| <b>Sum</b>                                              | <b>226 527</b> | <b>243 985</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,33.

### Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                            | 2025           | 2024          |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|
| 6360 Takvask                               | 39 875         | 0             |
| 6391 Snømaking/strøing/feiling             | 53 333         | 51 004        |
| 6392 Containerleie/tømming                 | 0              | 1 151         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 34 597         | 7 034         |
| <b>Sum</b>                                 | <b>127 805</b> | <b>59 189</b> |

### Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                                  | 2025         | 2024         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 6420 Lettstyrt og epost i Bonabo | 8 523        | 9 440        |
| <b>Sum</b>                       | <b>8 523</b> | <b>9 440</b> |

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2025         | 2024          |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 1 903        | 0             |
| 6540 Inventar                                  | 0            | 1 599         |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 0            | 704           |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 3 080        | 9 786         |
| 6552 Driftsmateriell                           | 2 060        | 1 086         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>7 043</b> | <b>13 175</b> |

### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

|                                                    | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 22 500        | 0             |
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 10 248        | 4 063         |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 0             | 7 414         |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg                      | 25 141        | 0             |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0             | 151           |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 12 000        | 10 000        |
| 6641 Malerarbeider                                 | 3 793         | 0             |
| 6643 Glassarbeid/Vindu                             | 0             | 4 171         |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 6 755         | 14 562        |
| <b>Sum</b>                                         | <b>80 437</b> | <b>40 360</b> |

### Note 7 - Andre honorarer

|                                         | 2025          | 2024         |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 25 252        | 8 075        |
| 6716 Honorarkostnader øvrige            | 3 395         | 0            |
| 6730 Teknisk honorar                    | 24 158        | 0            |
| <b>Sum</b>                              | <b>52 805</b> | <b>8 075</b> |

### Note 8 - Andre kostnader

|                              | 2025         | 2024         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7718 Fellesarrangement       | 1 045        | 981          |
| 7770 Betalingskostnader      | 1 164        | 5 232        |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 0            | 70           |
| 7773 Omkostninger innkreving | 6 558        | 799          |
| 7790 Andre kostnader         | 0            | -1 463       |
| 7792 Øredifferanse           | 0            | 12           |
| <b>Sum</b>                   | <b>8 766</b> | <b>5 631</b> |

## Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr 31.12.2025 er på kr 242 845,-

## Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Fond                            | 0                        | 323 248        | 323 248                  |
| Årets resultat                  | 501 159                  | -364 349       | 136 810                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>501 159</b>           | <b>-41 101</b> | <b>460 058</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>501 159</b>           | <b>-41 101</b> | <b>460 058</b>           |

## Note 11 - Andre overføringer

Innkrevde felleskostnader til fremtidig vedlikehold samt renter fra øremerket bankkonto, til sammen kr 323 248- av årets overskudd er disponert til vedlikeholdsfond på konto 2075.

## Resultat og balanse med noter for Sameie Nye Cappelentunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameie Nye Cappelentunet**

|             |                      |            |
|-------------|----------------------|------------|
| Styreleder  | Tina Wold (sign.)    | 31.03.2026 |
| Styremedlem | Kjell Brun (sign.)   | 18.03.2026 |
| Styremedlem | Trond Hansen (sign.) | 29.03.2026 |



KPMG A S  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Nye Cappelentunet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nye Cappelentunet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© 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    | Hamar        |
| Arendal | Kristiansund |
| Bergen  | Stavanger    |
| Drammen | Trondheim    |
| Elverum |              |



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 rettviseende 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.

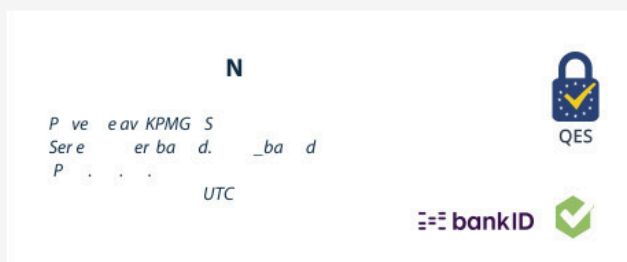
Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."



Penneo Dokumentnøkkel: LHTLI-4LSZK-BRLT8-XR80M-MBHBO-UAY7J

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

## Årsmelding 2025 - Sameie Nye Cappelentunet

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tina Wold  
Styremedlem, Trond Hansen  
Styremedlem, Kjell Brun  
Varamedlem, Kåre Gulliksen  
Varamedlem, Trond Larsen

Styret i Sameie Nye Cappelentunet består av 1 kvinne og 2 menn.

### Virksomhetens art

Sameie Nye Cappelentunet 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. Sameie Nye Cappelentunet ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 883930312

Sameie Nye Cappelentunet består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

Sameie Nye Cappelentunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 81338548. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

## Styrets arbeid

Styret har fulgt opp reparasjoner av garasjeporter, normalt vedlikehold av fellesareal, spyling av takrenner, prøveprosjekt med hekk i innkjørsel, oppgradert ventilasjon i garasjeanlegg, nye postkasser, forsikringssaker, økonomiske reforhandlinger med firmaer sameiet mottar tjenester fra og forsikringssak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## 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 Onsdag 20.05.2026.

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Nye Cappelentunet onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Usbl.no, Min side.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helene Due

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helene Due

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Tina Wold

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:8

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 55.000,- ble godkjent

### **5. Andre saker til info**

#### **5.1 Installering av vannstoppere i alle leiligheter**

Sameiet har hatt omfattende forsikringssaker tilknyttet vannlekkasjer de siste 5 årene og forsikringspremien hos Gjensidige har dobbelt seg. Nye forsikringstilbud hentes inn, men tilbakemelding er at vannstopper tilknyttet hovedkranen eller bereder må installeres før sameiet kan motta tilbud fra andre forsikringsfirmaer. Forsikringspremien hos Gjensidige vil også påvirkes positivt og reduseres av denne installeringen.

Innstillinger fra rørlegger og elektriker er estimert til rundt 12 000kr pr seksjon og ett engangsinnskudd på ca 50% av summen vil bli nødvendig fra hver seksjon.

Seksjoner som allerede har installert vannstopper telles ikke med.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av nytt medlem til styret**

Styremedlem Kjell Brun trekker seg mai 2026

Nytt styremedlem må stemmes frem med oppstart juni 2026

**Vedtak:**

Valgt ble: Kristine Jensen for 2 år.

## **6.2 Valg av nytt varamedlem til styret**

Varamedlem Trond Larsen trekker seg fra mai 2026.

Nytt varamedlem må stemmes frem med oppstart juni 2026

### **Vedtak:**

Ingen vara ble valgt. Ikke krav om at styret skal ha varamedlem i følge vedtektene.

Neste styreperiode blir uten varamedlem.

## Protokoll for Sameie Nye Cappelentunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte  
Protokollvitne

Helene Due (sign.)  
Tina Wold (sign.)

26.05.2026  
26.05.2026



Drammen  
kommune

## Kulturminner - lokal verneliste

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

**111 931 0 18**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

## Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneiste

[Link til kart](#)



|                                                                                                                        |                                                                                                                         |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fredet                             |  Svært høy bevaringsverdi - klasse A |  Høy bevaringsverdi - klasse B |
|  Middels bevaringsverdi - klasse C  |  Uten vernestatus for enkeltobjekt   |  Enhetlig kulturmiljø          |
|  Kulturmiljø - Svært høy verneverdi |  Kulturmiljø - Høy verneverdi        |                                                                                                                     |

| Analyssetema                  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Fredet                        | 1      | x          |                 | 1.95m <sup>2</sup>    |
| Høy bevaringsverdi - klasse B | 1      | x          |                 | 103m <sup>2</sup>     |
| Enhetlig kulturmiljø          | 1      | x          |                 | 1722.12m <sup>2</sup> |

### Tema uten treff:

|                                                   |                                                 |                                                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A               | Middels bevaringsverdi - klasse C               | Undersøkes                                              |
| Uten vernestatus for enkeltobjekt                 | Kulturmiljø - Svært høy verneverdi              | Kulturmiljø - Høy verneverdi                            |
| Sammensatt kulturmiljø                            | Høy bevaringsverdi - klasse B                   | Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)             |
| Bevaring kulturmiljø ( høy verneverdi)            | Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)       | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi) | Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker |                                                         |

| Eiendomsinformasjon                                                               |             |             |             |                |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Eiendommer innenfor analyseområdet                                                |             |             |             |                |                       |                       |
| Kommune                                                                           | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall                | Areal                 |
| 3301                                                                              | 111         | 931         | 0           | 0              | 1                     | 1722.12m <sup>2</sup> |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                 |             |             |             |                |                       |                       |
| Byggtype                                                                          |             |             |             |                | Antall                | Areal                 |
| Enebolig                                                                          |             |             |             |                | 1                     | 1.72m <sup>2</sup>    |
| Annen forretningsbygning                                                          |             |             |             |                | 1                     | 21.30m <sup>2</sup>   |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg                                       |             |             |             |                | 2                     | 688.66m <sup>2</sup>  |
| Verkstedbygning                                                                   |             |             |             |                | 1                     | 0.38m <sup>2</sup>    |
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg                                            |             |             |             |                | 1                     | 322.82m <sup>2</sup>  |
| Annet kulturhus                                                                   |             |             |             |                | 1                     | 11.69m <sup>2</sup>   |
| Arealplaner                                                                       |             |             |             |                |                       |                       |
| Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet                        |             |             |             |                |                       |                       |
| Fare/sikring/hensyn/båndlegging                                                   |             |             |             |                |                       | Areal                 |
| Flomfare                                                                          |             |             |             |                |                       | 1722.12m <sup>2</sup> |
| Bevaring kulturmiljø                                                              |             |             |             |                |                       | 3444.25m <sup>2</sup> |
| Båndlegging etter lov om kulturminner                                             |             |             |             |                |                       | 2.11m <sup>2</sup>    |
| Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet |             |             |             |                |                       |                       |
| Formål                                                                            |             |             |             | Status         | Areal                 |                       |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                             |             |             |             | Nåværende      | 1722.12m <sup>2</sup> |                       |



# Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

**Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret**

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

**Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminneregistreringer**

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570\_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570\_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)



Drammen  
kommune

## Kulturminner

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

**111 931 0 18**

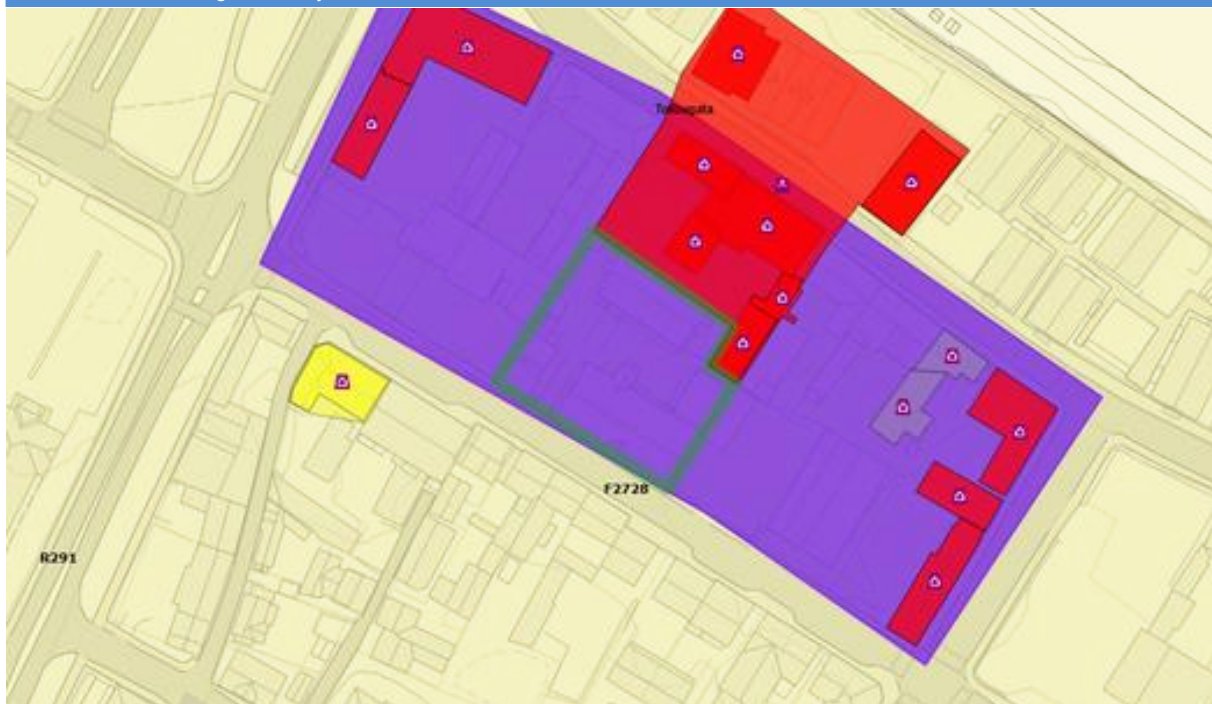
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

## Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

[Link til kart](#)



|                                                          |                                                                      |                                                                |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span> Enkeltminner - Fredet | <span style="color: yellow;">■</span> Enkeltminner - Listeført       | <span style="color: grey;">■</span> Enkeltminner - Ikke fredet |
| <span style="color: purple;">■</span> Brannsmitteområder | <span style="color: blue;">■</span> Verneverdige tette trehusmiljøer | <span style="color: lightyellow;">■</span> Kulturmiljøer       |

| Analysetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Enkeltminner - Fredet            | 1      | x          |                 | 1.72m <sup>2</sup>    |
| Brannsmitteområder               | 1      | x          |                 | 1722.12m <sup>2</sup> |
| Verneverdige tette trehusmiljøer | 1      | x          |                 | 1722.12m <sup>2</sup> |
| Kulturmiljøer                    | 2      | x          |                 | 3444.25m <sup>2</sup> |

### Tema uten treff:

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet



- ▲ Annet SEFRAC-bygg
 ▲ SEFRAC-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
 ▲ Fredete bygninger
- Lokalitet

| Analysetema       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal              |
|-------------------|--------|------------|-----------------|--------------------|
| Annet SEFRAC-bygg | 1      | x          |                 |                    |
| Lokalitet         | 1      | x          |                 | 2.21m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

SEFRAC-bygg, ruin eller fjernet objekt

SEFRAC-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner



|                                                                                                                        |                                                                                                                         |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fredet                             |  Svært høy bevaringsverdi - klasse A |  Høy bevaringsverdi - klasse B |
|  Middels bevaringsverdi - klasse C  |  Uten vernestatus for enkeltobjekt   |  Enhetlig kulturmiljø          |
|  Kulturmiljø - Svært høy verneverdi |  Kulturmiljø - Høy verneverdi        |                                                                                                                     |

| Analysetema                   | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Fredet                        | 1      | x          |                 | 1.95m <sup>2</sup>    |
| Høy bevaringsverdi - klasse B | 1      | x          |                 | 103m <sup>2</sup>     |
| Enhetlig kulturmiljø          | 1      | x          |                 | 1722.12m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

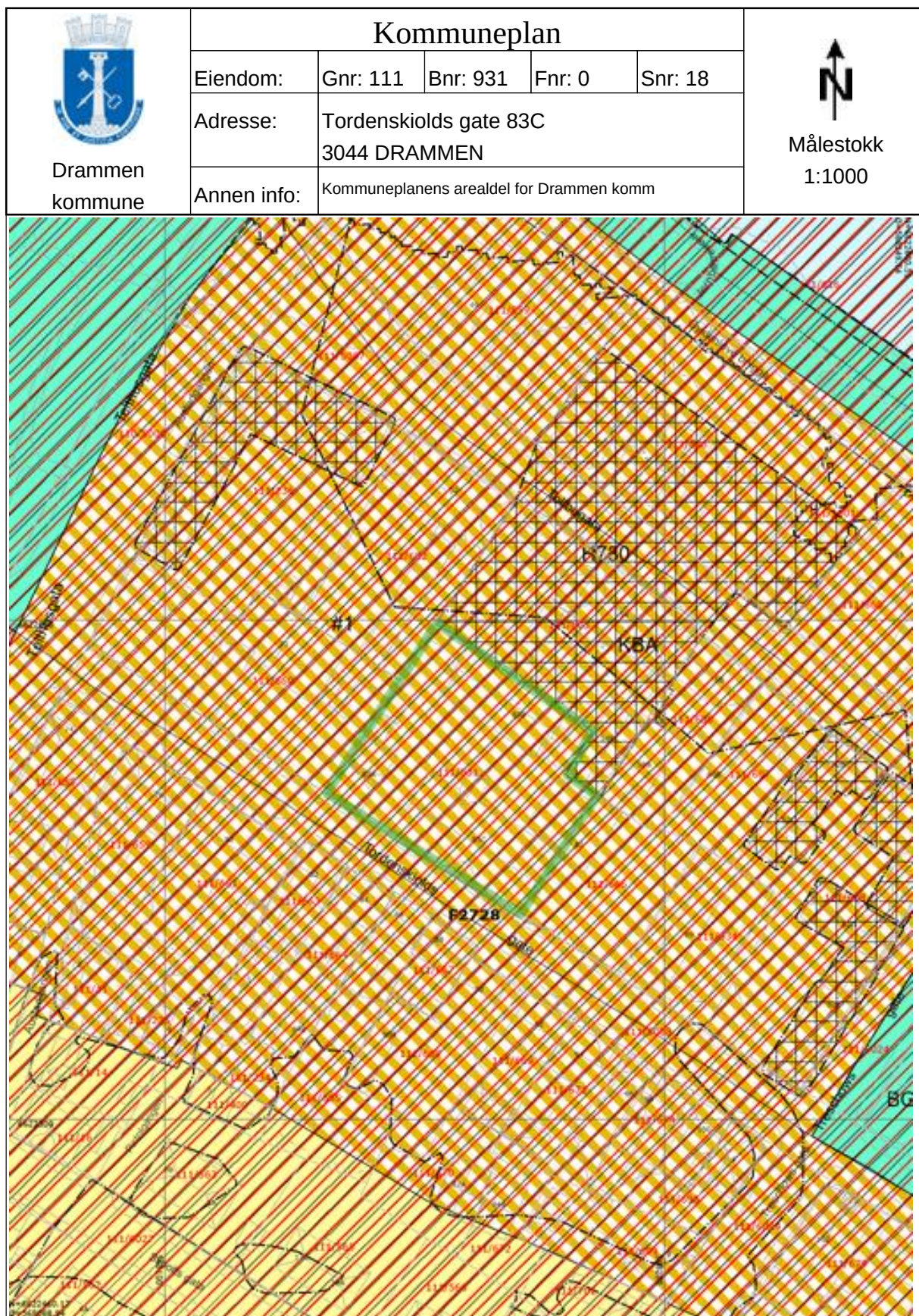
|                                                   |                                                 |                                                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A               | Middels bevaringsverdi - klasse C               | Undersøkes                                              |
| Uten vernestatus for enkeltobjekt                 | Kulturmiljø - Svært høy verneverdi              | Kulturmiljø - Høy verneverdi                            |
| Sammensatt kulturmiljø                            | Høy bevaringsverdi - klasse B                   | Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)             |
| Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)             | Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)       | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi) | Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker |                                                         |

| Eiendomsinformasjon                                                               |             |             |             |                |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Eiendommer innenfor analyseområdet                                                |             |             |             |                |                       |                       |
| Kommune                                                                           | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall                | Areal                 |
| 3301                                                                              | 111         | 931         | 0           | 0              | 1                     | 1722.12m <sup>2</sup> |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                 |             |             |             |                |                       |                       |
| Byggtype                                                                          |             |             |             |                | Antall                | Areal                 |
| Enebolig                                                                          |             |             |             |                | 1                     | 1.72m <sup>2</sup>    |
| Annen forretningsbygning                                                          |             |             |             |                | 1                     | 21.30m <sup>2</sup>   |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg                                       |             |             |             |                | 2                     | 688.66m <sup>2</sup>  |
| Verkstedbygning                                                                   |             |             |             |                | 1                     | 0.38m <sup>2</sup>    |
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg                                            |             |             |             |                | 1                     | 322.82m <sup>2</sup>  |
| Annet kulturhus                                                                   |             |             |             |                | 1                     | 11.69m <sup>2</sup>   |
| Arealplaner                                                                       |             |             |             |                |                       |                       |
| Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet                        |             |             |             |                |                       |                       |
| Fare/sikring/hensyn/båndlegging                                                   |             |             |             |                |                       | Areal                 |
| Flomfare                                                                          |             |             |             |                |                       | 1722.12m <sup>2</sup> |
| Bevaring kulturmiljø                                                              |             |             |             |                |                       | 3444.25m <sup>2</sup> |
| Båndlegging etter lov om kulturminner                                             |             |             |             |                |                       | 2.11m <sup>2</sup>    |
| Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet |             |             |             |                |                       |                       |
| Formål                                                                            |             |             |             | Status         | Areal                 |                       |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                             |             |             |             | Nåværende      | 1722.12m <sup>2</sup> |                       |



## Tegnforklaring

|                                                                                                     |                                                                                                        |                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                     | MatrikkelnummermedSnr                                                                                  | Husnummer med bokstav                                                                                                 |
| Husnummer                                                                                           | Riksveg gatenavn.                                                                                      | Fylkesveg gatenavn.                                                                                                   |
| Kommunalveg gatenavn.                                                                               | Privatveg gatenavn.                                                                                    |  Eiendomsgrense                    |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje        |  Mønelinje                         |
|  TakoverbyggKant   |  Taksprang            |  Udefinert bygning                 |
|  Bygning           |  Gang- og sykkelveg   |  Veg                               |
|  Høydekurve        |  Forsenkningskurve    |  KpOmråde kommunedelplan gjeldende |
| Eiendomsteig                                                                                        |  KommunedelplanRaster |                                                                                                                       |



## Tegnforklaring

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                                                     | MatrikkelnummermedSnr                                                                                                                                     | Husnummer med bokstav                                                                                                                                               |
| Husnummer                                                                                                                           | Riksveg gatenavn.                                                                                                                                         | Fylkesveg gatenavn.                                                                                                                                                 |
| Kommunalveg gatenavn.                                                                                                               | Privatveg gatenavn.                                                                                                                                       |  Eiendomsgrense                                                                  |
|  Bygningsdelelinje                                 |  Bygningslinje                                                           |  Mønelinje                                                                       |
|  TakoverbyggKant                                   |  Taksprang                                                               |  Udefinert bygning                                                               |
|  Bygning                                           |  Gang- og sykkelveg                                                      |  Veg                                                                             |
|  Høydekurve                                        |  Forsenkningskurve                                                       |  KpOmråde kommuneplan gjeldende                                                  |
| Eiendomsteig                                                                                                                        |  KpBestemmelseOmråde                                                     |  Hovedveg - På bakken - Nåværende                                                |
|  Hovedveg - Bro mv. - Nåværende                    |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig                                 |  Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende                                          |
|  Grense for arealformål                            |  Grense for angitt hensynsoner                                           |  Grense for båndleggingssoner                                                    |
|  Grense for faresoner                              |  Bevaring naturmiljø                                                     |  Bevaring kulturmiljø                                                            |
|  Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende |  Ras- og skredfare                                                       |  Flomfare                                                                        |
|  Boligbebyggelse - Nåværende                     |  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende       |  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende |
|  Blågrønnstruktur - Nåværende                    |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |                                                                                                                                                                     |



## Tegnforklaring

|                                                                                                                                  |                                                                                                                        |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                                                  | MatrikelnummermedSnr                                                                                                   | Husnummer med bokstav                                                                                          |
| Husnummer                                                                                                                        | Riksveg gatenavn.                                                                                                      | Fylkesveg gatenavn.                                                                                            |
| Kommunalveg gatenavn.                                                                                                            | Privatveg gatenavn.                                                                                                    |  Hekk                       |
|  Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |  Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |  Teiggrensepunkt            |
|  Teiggrense fiktiv                              |  Bygningsdelelinje                    |  Bygningslinje              |
|  Mønelinje                                      |  Takkant                              |  Takoverbyggkant            |
|  Taksprang                                      |  Veranda                              |  Sti                        |
|  Gangfelt avgrensning                           |  Kjørebane kant                       |  Veg annen avgrensning      |
|  Veg fiktiv grense                              |  Vegdekke kant                        |  Vegdekke kant på bru       |
|  Vegrekkverk                                    |  Vegskulderkant                       |  Flaggstang                 |
|  Flytebrygge landgang                           |  Gjerde                               |  Kai- og brygge kant        |
|  Loddrett mur                                   |  Bru                                  |  Kai og brygge              |
|  Takoverbygg                                    |  Udefinerte bygg                      |  Bolig                      |
|  Garasje og uthus                               |  Annen næring                         |  Eiendom                    |
|  Gang- og sykkelveg                            |  Veg                                 |  Gang- og sykkelveg på bru |
|  Veg på bru                                   |  Brukonstruksjon                    |  Elvekant                 |
|  Gatelys (belysningspunkt)                    |  Mast                               |  Forsenkingskurve         |
|  Høydekurve                                   |  Park                               |  Bebygd område            |
|  Annet                                        |                                                                                                                        |                                                                                                                |

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](mailto:drammen@nordvikbolig.no)  
**32 82 10 00**



## 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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



#### 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Tordenskiolds gate 83C 3044 DRAMMEN  
Matrikkel: Gnr 111, bnr 931, snr 18 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 besøkt 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





## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Simen Eknes Slotsvig**

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