NORDVIK

Tollbugata 27

1 soverom | 43 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tollbugata 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
54	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.09.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat designleilighet fra 2021 - Balkong - Heis - Takterrasse - Sentral beliggenhet vendt mot solrik bakgård

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 637 550,-**
Fellesgjeld	**46 460,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 826,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Tollbugata 27!

Dette er en urban designleilighet beliggende i den totalrenoverte Melsomgården som sto innflyttingsklar i 2021.

Leilighetens høydepunkter:

- Alt nytt fra 2021
- Oppgradert med designpakke
- Meget god planløsning
- Solrik balkong
- Balansert ventilasjon
- Heis
- Felles takterrasse
- Hyggelig bakgård
- Særdeles pendlervennlig

Boligen har en helt ypperlig beliggenhet, med gangavstand til alt man behøver. Umiddelbar nærhet til både natur og by.
Helt super for pendlere, med kun få minutters gange til Drammen stasjon og Strømsø torg.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

































Borettslagets felles takterrasse er helt unik - her kan du nyte gode soldager!





Felles bakgård

Borettslaget har trapp ned fra bakgård som tar deg til togsporet på kun få minutter



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
10-0269/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tollbugata 27, 3044 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 942, snr 2 i Drammen kommune
Andelsnr 19 i T27 Borettslag, org.nr. 922150591

Selger
Benedicte Delsbekk

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 591 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 600 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entre, stue, kjøkken, soverom, bad og bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Meget gode solforhold for leiligheten, både på felles takterrasse og balkong. Balkongen har ettermiddags-/kveldssol, noe som gjør balkongen til et ekstra rom i leiligheten sommerstid.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Enkel adkomst til boligen via heis. Entréen har plass for oppbevaring i garderobeskap. Gjennomgående for leiligheten er slette fronter og delikat en-stavs eikeparkett.

Stue/kjøkken: Lyst og luftig rom med store vindusflater og god takhøyde. Rommet er lett å møblere, med plass for både sofa- og spisegruppe.
Fra stuen er det utgang til balkong på med plass for loungemøblement. Balkongen ligger solrikt til og får deilig ettermiddags- og kveldssol om sommeren, perfekt for avslapping og måltider ute. Ønsker man å forlenge soldagen kan man også benytte seg av borettslagets flotte takterrasse. Kjøkkenet kommer fra kvalitetsleverandøren HTH, og har en kombinasjon av ulike materialer og teksturer som gir hele rommet et moderne preg. Kjøkkenet har glatte overflater og integrerte hvitevarer. Hvitevarer medfølger handelen.

Soverom: Fint soverom med arealeffektiv løsning som gjør det enkelt å møblere med dobbeltseng og tilhørende nattbord. I tillegg er det adkomst til walk-in-closet som er påkostet med praktisk garderobeløsning.

Bad: Moderne bad med farge- og materialvalg som gir en eksklusiv følelse. Badet har flis på gulv, samt en moderne kombinasjon av flis og malte flater på vegg. Badet inneholder vegghengt innredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Garnityr fra Tapwell. Downlights i tak, og varmekabler i gulv.

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. Hatt problem med svingende temperatur i dusjen. Vært rørlegger fra Norges Rørleggerbedrift AS som sier det er feil med armatur. Har derfor tatt kontakt med utbygger innenfor garantitid, men ikke fått svar enda.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Bygget er nytt fra 2021, alt er nytt fra da.
- Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Jeg signerte fullmakt for at styret gikk til garantikrav for utbedring av feil mangler i fellesarealet i 2024

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført arbeider som krever samsvarserklæring 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:
Etasjeskille: Betong
Kledning/Fasade: Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner:
Sikringsskap: I entré
Varmtvannstank: Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør: Himling i entré og i bad, og i vegg over sisterne på bad
Ventilasjonsanlegg: I himling i entré

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Det er registrert skade på utstyr/innredning, og eier opplyser at avviket er meldt inn som reklamasjon og vil utbedres før overtagelse. For badet foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utført våtromsarbeid, herunder membran- og fuktsikringsarbeider

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Radonforekomster sjekkes ikke for boliger fra 3 etasje og oppover, eller boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, stekeovn og oppvaskemaskin. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin på bad
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Gardiner stuen, garderobeskap gang og lampe.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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
- Varmegjennving fra balansert anlegg
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 971

kWh. Strømkostnad forrige år: 4450 kr (inkl. nettleie)
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 4 826,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad kr 3 286,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, varmtvann (a-konto), filterskifte på ventilasjon, vaktmester, vasketjeneste for fellesområde, måking, honorar til styret, forretningsførsel, felles strømforbruk, vedlikeholdsfond, utbedringer av fellesarealer, diverse drift og vedlikehold)
- Grunnpakke TV og internett kr 539,-
- Renter/avdrag IN-lån kr 1 001,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 911 314,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 645 254,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd og TV fra Telia, hvor grunnpakken er inkludert i fellesutgifter.

Borettslaget

Om borettslaget
T27 Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 922150591. Borettslaget består av 31 andeler.
Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

I vedlegg til prospekt ligger styrets årsmelding. Her forteller styret om borettslagets saker gjennom året og hva de jobber med, herunder et utdrag:
I 2025 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet 20 saker.
Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av T27 Borettslag.
Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer
bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:
- Avklare villkår for fordeling av kostnader og ansvar mellom Næringsseksjon og boligseksjon i Tollbugata 27
- Avklare driftsforhold mellom leietaker av næringsseksjon og boligseksjon i Tollbugata 27
- Tilpasse vann/avløp fra Tollbugata 27 som går utover Tollbugata 25

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Utbedring av feil i boligseksjonens brannsystem som ble avdekt på årskontroll

Borettslaget er av nyere dato og det har ikke vært behov for vedlikehold utover fortløpende vedlikehold

For en oversikt over styrets arbeider med pågående og fullførte saker henvises det til vedlagte innkalling til ordinært årsmøte med en årsrapport og tilhørende budsjett/regnskap.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Beboerne i borettslaget har intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 46 460,-pr. 11.08.2026

16363930119, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 11.08.2026: 1 423 747
Andel av saldo: 46 461
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.12.2030)
Flytende rente
Laget har avtale om IN samt IN lån

Fellesformue
Kr 7 780,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap fra 2025 viser et overskudd på kr 313 404,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 278 099,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i prospektet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht husordensregler.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91568612

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentralt beliggenhet med alt av byens servicetilbud rett utenfor døren. Her bor du meget praktisk til, med gangavstand til alt du behøver.

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

Både Strømsø Torg og Bragernes Torg er hyggelige knutepunkter for handel og servering. Til Bragernes Torg går du på 10 minutter, her har du en rekke butikk- og spisemuligheter. For aktiviteter og fritidstilbud har du nærhet til Marienlyst med Drammensbadet, Drammenshallen, Akropolis treningssenter, Strømsø senter, Drammen museum og flotte friområder. Fra leiligheten er det ca 10 minutters gange til universitetet i Sør-Norge. Umiddelbar nærhet til elvepromenade med bademuligheter og tur-/sykkelstier rundt elven. Kort gangavstand til Union Brygge og Bragernes Strand med bademuligheter etc. Gode muligheter tur- og rekreasjonsområder både i Strømsøåsen og Bragernesåsen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring og ombygging av Tollbugata 27 datert 24.09.2021.

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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

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

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

Relaterte planer:
- Detaljregulering for kvartalet avgrenset av Doktor Hansteins gate, Ryddinggangen, Tollbugata og Hesselbergs gate (20.09.2022)
- Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.06.2017)

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

Det er mye utvikling i området forøvrig, og byggeaktiviteter i nærområdet må påregnes. Nabobygget

i Tollbugata 25 har varslet ombygging til butikkdrift med næringsmidler. Det bygges nye leiligheter på tomten ca. 100 meter unna (Dr.Hansteins gate 24)
Videre er det arbeid med mulig utbygging av nærliggende parkeringsplass, Engebret sko til boliger mm.

Det må påregnes byggestøy i perioden.

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

3301/110/942/2:
19.01.2005 - Dokumentnr: 1120 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:943 Snr:1-16
Rett til å koble til i kjeller uttakk for fjernvarme til eksisterende bygg ev. nybygg eller eiendommer som blir fradelt, best. om vedlikehold og reparasjoner.

19.01.2005 - Dokumentnr: 1120 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:943 Snr:1-16
Rett til påkoblingspunkt for strøm, best. om vedlikehold, reparasjoner og ettersyn.

15.06.2017 - Dokumentnr: 634651 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2608/3006

26.07.2024 - Dokumentnr: 1740356 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2608/3006
Endring av formål

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen ligger i et område vurdert til kulturmiljø, samt er deler av bygget merket med høy bevaringsverdi, klasse B.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 250,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- per stk. 3 inkl kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 120,- 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 3. september 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

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

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

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

Tollbugata 27

Nabolaget Strømsø kirke - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	**13 min**
352 elever, 19 klasser	1.1 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	**18 min**
534 elever, 27 klasser	1.5 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**21 min**
68 elever, 2 klasser	1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**9 min**
595 elever, 46 klasser	0.7 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	**21 min**
75 elever, 8 klasser	1.7 km
Drammen videregående skole	**8 min**
1250 elever, 51 klasser	0.6 km
Heltberg vgs. Drammen	**20 min**

Offentlig transport

Knoffs gate	**2 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
Drammen stasjon	**7 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

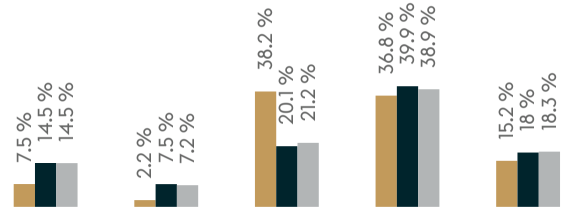
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne...	**3 min**
45 barn	0.2 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	**8 min**
78 barn	0.6 km
Danvik barnehage (1-5 år)	**14 min**
60 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Strømsø	**4 min**
Coop Extra Byhaven	**4 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

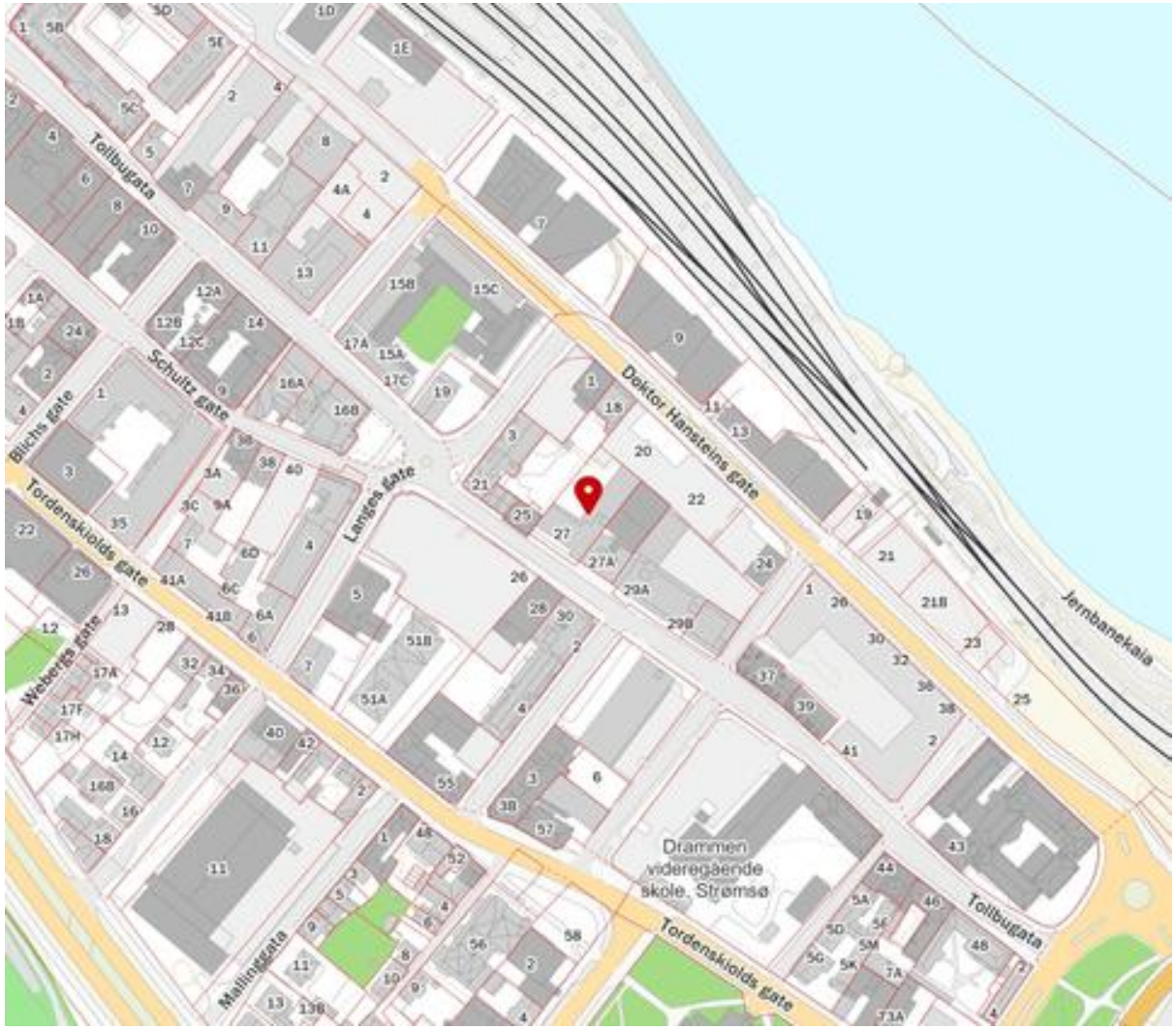
Sport

Marienlyst Stadion	6 min
Drammenshallen	7 min
EVO Strømsø	6 min
Sprek Akropolis Marienlyst	9 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

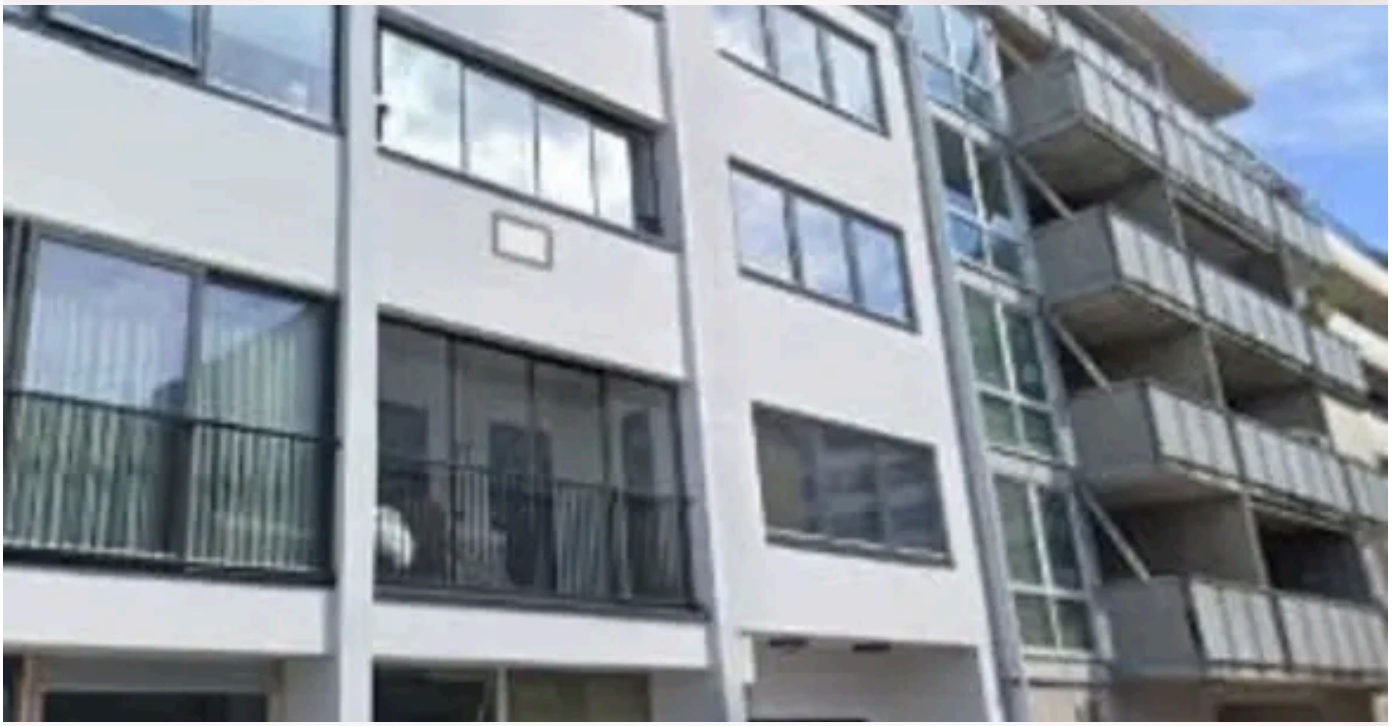


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tollbugata 27
3044 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	46 m^2
BRA-i:	43 m^2
Rapportdato:	17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
12	1	2	0	0

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

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
Våtrom - Sanitærutstyr	- dusjarmaturet er defekt.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Radon
Radonforekomster sjekkes ikke for boliger fra 3 etasje og oppover, eller boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	**17.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Benedicte Delsbekk** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2021

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

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

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

lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

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

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

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

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

Generelt om begrensninger :

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tollbugata 27, 3044 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**110**	Bruksnr:	**942**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**19**	Leilighetsnr:	**H0307**		
Byggeår:	**2021** - Gjeldende TEK 17						

Boligtype: **Leilighet**

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

Det er TEK 17 (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 slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

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

Leilighet i blokk :
Leilighet beliggende i : 3 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Ja
Etasjer i boligblokk : 5
Loft : Nei
Kjeller : Felles kjeller
Eksterne boder : 1 bod i kjeller
Balkong - terasse : Balkong
Garasje : Nei
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Felles varmtvannstilførsel
Fordelerskap - rør : Himling i entre og i bad, og i vegg over sisterne på bad.
Ventilasjonsanlegg : I himling i entre

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**43**	**43** Romfordeling: Entre, Stue / Kjøkken, Soverom, Bad og bod	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**7**
Kjeller	**3**	**0** Romfordeling: Ingen rom	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**46**	**43**	**3**	**0**	**7**

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-0

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 tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Leiligheten har balkong som ikke ligger over innvendige rom. Konstruksjonen fremstår uten synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Balkongen er ikke tekket. Bygningsdelen vurderes å være i god og alderstilpasset tilstand.

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret 2021. Det er ikke registrert punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører fremstår i god stand og i samsvar med forventet tilstand for byggeåret.

6.3 Kjøkken — TG-0



Kjøkken



Fuktsøk



Test avtrekk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
År : Byggeår / HTH
Fronter : Slette fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn i benkeskap
Koketopp, nedfelt
Integrert kombiskap i høyskap
Iintegrert oppvaskmaskin

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskmaskin : 115
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning — **TG-0**

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2021, levert av HTH, og har slette fronter, laminat benkeplate, enkel kum og standard kjøkkenbatteri. Innredningen omfatter integrerte hvitevarer i form av ovn i benkeskap, nedfelt koketopp, integrert kombiskap i høyskap og integrert oppvaskmaskin. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, med høyeste måleverdi på 115 ved oppvaskmaskin, som ligger innenfor grønn sone og godkjente verdier. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning.

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

Oppsummering avtrekk — **TG-0**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket fremstår i god og funksjonell stand.

6.4 Lovlighet / HMS

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**

Ferdigattest er datert 24.09.2021

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?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Radon

Radonforekomster sjekkes ikke for boliger fra 3 etasje og oppover, eller boliger over kjelleranlegg med forsert ventilasjon.

6.5 Avløpsrør — TG-0

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningsdel tilhører fellesanlegg

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår 2021, og det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter dette. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak tilhører fellesanlegget og er ikke kontrollert. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilpasset stand.

6.6 Vannledninger — TG-0



Rørskap himling i entre

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fodelerskap er plassert i himling i entre og bad, og i vegg over sisterne på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**



Rørskap over sisterne på bad

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**

Oppsummering **TG-0**

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system i plast fra byggeåret 2021, med fordelerskap plassert i himling i entré og bad, samt i vegg over sisterne på bad. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapene, og synlige rør har tilfredsstillende isolering der det er risiko for frost eller kondens. Det ble ikke påvist unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Anlegget er av nyere dato og fremstår i god stand uten registrerte avvik.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

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

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

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad
Elovner

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?	**Ja**

Det er foreligger samsvarerklæring datert 25.06.2021

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er underlagt en forenklet vurdering i henhold til NS 3600 tillegg B.1, utført av takstingeniør. Sikringsskap er plassert i entre, og boligen varmes opp med elektriske varmekabler på bad samt elovner. Det foreligger samsvarserklæring datert 25.06.2021, og kursfortegnelse er tilstede. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, da en forenklet vurdering ikke kan sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av sertifisert installatør etter NEK 405-2.

6.8 Ventilasjon TG-0



Ventilasjonsaggregat i himling

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Ventilasjonsaggregatet er installert i himling i entre	
Når var anlegget nytt?	**2021**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-0**

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i himling i entre, installert i 2021. Anlegget fremstår i god stand, uten registrerte tegn til fukt eller mugg i filter, og det ble ikke observert rom med manglende tilluft eller avtrekk. Det ble ikke avdekket tegn til redusert eller manglende funksjon på befaringstidspunktet. Tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent. Det anbefales jevnlig filterbytte og service i henhold til leverandørens anvisninger.

6.9 Våtrom TG-2



Bad

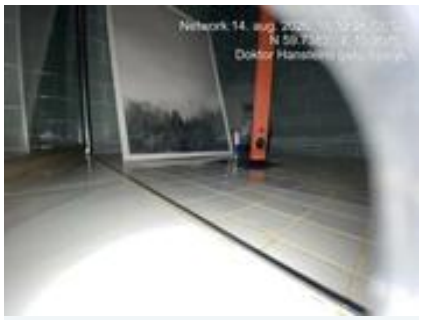
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Deler av vegger er malt. Himling er mat	
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-0**

Baderomsveggene har flislagte overflater, med enkelte veggpartier malt og mat himling. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god tilstand.



Fall til sluk

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

Oppsummering overflate gulv **TG-0**

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



Sluk

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Fuktmåling

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og plastsluk. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og tettesjiktet er av nyere dato uten økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

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

Observerte avvik:
- Dusjarmaturet er defekt.

Beskrivelse:
Eier opplyser at avviket er meldt inn som reklamasjon og vil utbedres før overtagelse

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert skade på utstyr/innredning, og eier opplyser at avviket er meldt inn som reklamasjon og vil utbedres før overtagelse. Sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Dersom det innmeldte avviket ikke utbedres, kan det medføre redusert funksjon og behov for utbedring av det aktuelle utstyret. Sanitærutstyr fremstår ellers som i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dusjarmaturet anbefales utbedret / skiftet ut for ellers oppnåelse av TG 0.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen fremstår som fungerende på befaringstidspunktet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt i vaskeskap i tilstøtende kjøkken

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling er foretatt med Protimeter MMS 3 med ingen utslag i sort sone, som angir godkjent fuktnivå på under 6 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom i vaskeskap i tilstøtende kjøkken, mot bruksvannsutsatt sone. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS 3 uten utslag i sort sone, noe som angir godkjent fuktnivå på under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

For badet foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utført våtromsarbeid, herunder membran- og fuktsikringsarbeider. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Det anbefales å innhente supplerende dokumentasjon fra utførende foretak eller utbygger for å bekrefte at våtrommet er korrekt oppbygd.

6.10 Overflater andre rom — TG-0

Beskrivelse

Takhøyde i boligen : 2,52 m

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

ENTRE :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 2 :
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-0

Boligen er en leilighet i tredje etasje i en boligblokk fra 2021 med god standard og gjennomgående gode materialvalg på overflater og innredninger. Takhøyden er målt til 2,52 m. Rommene har parkett og laminat på gulv, samt malte plater på vegger og i himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.11 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
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0269/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tollbugata 27, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Benedicte Delsbekk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2021

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: 91568612
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har problemer med svingende temperatur i dusjen. Det har vært en rørlegger fra Norges Rørleggerbedrift AS hos meg som sier at det er feil med armatur. Har derfor tatt kontakt med utbygger innenfor garantitid, men ikke fått svar enda.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget er nytt fra 2020, alt er nytt fra da. Utbygger heter Brocs, navn Raymond Orfjell

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, mulig vært noe kontroll etter ferdig bygging (isåfall ventilasjon)

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Nevnt tidligere. Svingene temperatur i dusjen som rørlegger har sett på, feil med armatur

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nevnt tidligere. Svingene temperatur i dusjen som rørlegger har sett på, feil med armatur

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal ha takstmann på besøk neste fredag, får da tilstandsrapport. Tidligere gjort tilstandsrapport i 2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hadde takst i 2021, mulig oppmåling da

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg signerte fullmakt for at styret gikk til garantikrav for utbedring av feil mangler i fellesarealet i 2024

---

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.

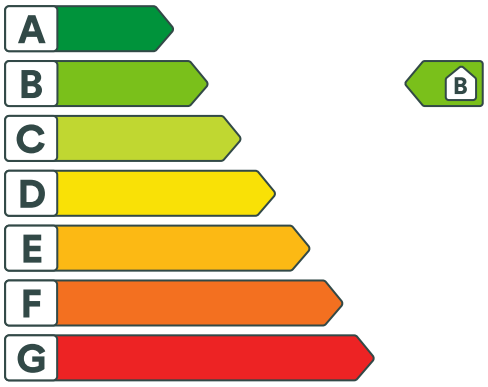
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0269/26



Adresse	
Tollbugata 27, 3044 DRAMMEN	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343305**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158478463**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **942**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
100,60

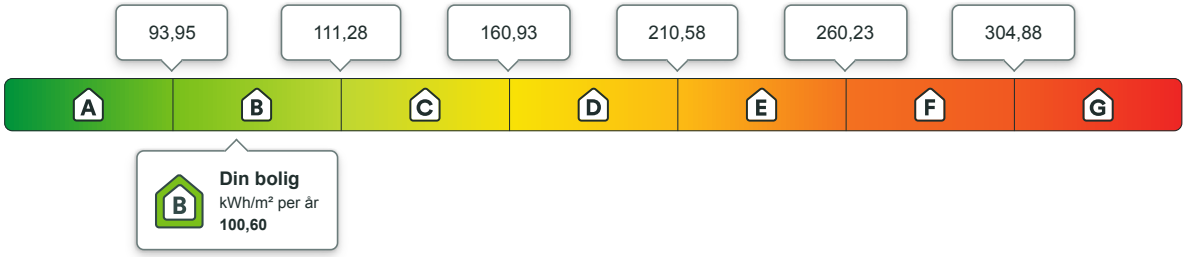
Tollbugata 27, 3044 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
4 454,39	**103,59**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tollbugata 27, 3044 DRAMMEN

Detaljering

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

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



Tollbugata 27, 3044 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

VEDTEKTER

For T27 Borettslag org. nr. 922 150 591

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.01.2019, sist endret på xo generalforsamling 03.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
T27 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

(4) Bestemmelsene i 8-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Parkering

11-1 Parkeringsplasser
I borettslaget er det 13 parkeringsplasser, 11 i snr 16 i gnr 110, bnr 943 og 2 parkeringsplasser utendørs. P-plassene er det knyttet bruksrett til. P-plasser med bruksrett vil senere kunne omsettes til markedspris til øvrige andelseiere. Felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av parkeringskjelleren skal fordeles forholdsmessig på eier og bruksrettshavere med én andel pr plass.

Se vedlagte oversikt over parkeringsplasser som er vedlegg til disse vedtektene.

Parkeringsplassene kan kun leies ut til andre andelseiere eller personer med bruksrett til leilighet i T27 borettslag.

Styret skal godkjenne utleie og leieskifte av parkeringsplasser, og kan ikke nekte dette uten saklig grunn. Styret kan sette vilkår for utleie og leieskifte.

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne
En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at
- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.
Som dokumentasjon for vedkommende andelseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger
- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

11-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

12. Særlige bestemmelser om disponering av private utearealer

De boligene som ikke har balkong eller terrasse disponerer hver sitt private uteareal på takplan beliggende i tilknytning til felles takterrasse eller bakgård.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i T27 Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Sted: Knutepunkt Strømsø

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styreleder foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at styreleder vedtas som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

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

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Av dette beløpet tilfaller kr 50.000 til ekstern styreleder. Styret fordeler selv resterende honorar blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Si opp avtalen med Telia for tv og internett

Innsendt av: Hans Gunnar Karlsen.
Forstår det slik at vår bindende avtale med Telia opphører etter 5 år, som blir august 2026. En grunn til å bytte leverandør er etter mange nedetider i løpet av året.
Andre er om vi skal endre til ny avtale med annen leverandør for kun å ha internett i felleskostnadene. Der det antas at fleste parten bruker internett og lite eller ingen lineært tv (strømmes på andre måter/abonnement).
Om vi kan få en god avtale som er billigere som nå med kun internett. Der det vil være mulighet for tv til samme pris eller billigere for de som ønsker det utenom felleskostnadene.
Fordel, de som ikke ser tv på vanlig måte får billigere og betaler ikke for tjeneste de ikke bruker, de som vil ha tv betaler likt som før.

Stemme over om vi skal bytte leverandør og ha kun internett i felleskostnadene og en må betale privat om en ønsker tv.

Styrets innstilling: Styret er kjent med at at nåværende avtale utløper i august 2026, og at det derfor er naturlig å gjennomføre en gjennomgang av markedet før ny avtale inngås.

Samtidig foreligger det per i dag ikke tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å fatte vedtak om leverandørbytte eller endring av modell for felleskostnader.

Følgende forhold må utredes:

- Alternative tilbud på kun internett
- Kostnad for individuell TV-løsning
- Eventuelle etableringskostnader
- Kvalitet og leveringssikkerhet
- Bindingsvilkår og oppsigelsesfrister

Styret vurderer at det vil være mest hensiktsmessig å gjennomføre en strukturert anbudsprosess før endelig beslutning tas.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Anders Sundvold er ferdig med 2/2 år som styreleder

Det skal velges ny styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Aisha Qureshi velges til styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Aisha Qureshi velges for to år

6.2 Styremedlemmer

Aisha Qureshi er styremedlem og vil gå inn i sitt 2/2 år.

Wiggo Aspenes har fullført 2/2 år.

Dersom Aisha Qureshi velges til styreleder vil det være behov for 2 nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Mehdi Sultani velges til styremedlem for to år

Petter Ottesen velges til styremedlem for to år dersom Aisha Qureshi fratrer sin rolle som styremedlem

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Mehdi Sultani velges for to år.

Styrets innstilling er at Petter Ottesen velges for to år ved behov

6.3 Varamedlemmer

Mehdi Sultani har fullført 1/1 år som varamedlem

Forslag til vedtak: Martin Henriksen Korneliussen velges som varamedlem

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Martin Henriksen Korneliussen velges for ett år

6.4 Valgkomitè

Dersom dagens valgkomitè ønsker å fratre må ny valgkomitè velges

Med vennlig hilsen for styret

23.02.2026

Anders Vatsaas Sundvold

Styrets årsmelding 2025 for T27 Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

T27 Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 922150591. Borettslaget består av 31 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Anders Vatsaas Sundvold
Styremedlem, Wiggo Aspenes
Styremedlem, Aisha Qureshi Al-Nazal
Varamedlem, Mehdi Sultani

Valgkomitè: Inger Fevang og Mariadelle Harper

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

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet 20 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av T27 Borettslag.

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

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

Saker som er under arbeid:

- Avklare villkår for fordeling av kostnader og ansvar mellom Næringsseksjon og boligseksjon i Tollbugata 27
- Avklare driftsforhold mellom leieetaker av næringsseksjon og boligseksjon i Tollbugata 27
- Tilpasse vannavløp fra Tollbugata 27 som går utover Tollbugata 25

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Utbedring av feil i boligseksjonens brannsystem som ble avdekt på årskontroll

Borettslaget er av nyere dato og det har ikke vært behov for vedlikehold utover fortløpende vedlikehold

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

På vegne av borettslaget har styret inngått avtale om HMS program gjennom NBBO og et styremedlem har hatt ansvar for oppfølging- og utfylling av HMS-hjulet.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 91568612. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 5 boliger i borettslaget.

Per 31.12.2025 var det ingen juridisk andelseier i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
22.02.2026
Anders Vatsaas Sundvold

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**247 056**	**87 374**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	313 404	434 996
Opptak lån / avdrag på lån	-321 518	-251 061
Endring i andelssaldo IN-lån	18 964	-31 426
Andre forhold som påvirker disp midler	2 391	7 173
Årets endring i disponible midler	**13 241**	**159 682**
Disponible midler 31.12	**260 297**	**247 056**

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

Linjen «andre forhold som påvirker disponible midler» knyttes til avskrivning av eiendel, se note 3 for mer informasjon.

Resultatregnskap T27 Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 638 396	1 638 396	1 638 302	1 638 302
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	374 192	381 566	264 798	365 004
Andre inntekter	1	38 134	31 426	0	0
Sum inntekter		**2 050 722**	**2 051 387**	**1 903 100**	**2 003 306**
Kostnader					
Personalkostnader	2	114 100	70 889	114 100	91 280
Avskrivninger	3	2 391	7 173	0	5 000
Kommunale avgifter		386 401	355 013	425 000	405 000
Strøm og annen energi		164 365	145 269	80 000	155 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	273 247	253 864	453 000	270 000
Løpende driftskostnader	5	181 139	170 756	181 800	177 180
Administrativ konsulentbistand	6	68 800	78 273	118 900	81 955
Digitale tjenester		208 253	195 501	250 000	220 000
Forsikringer		139 422	110 527	145 000	144 302
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	96 216	92 520	0	75 000
Andre driftskostnader	8	6 193	16 776	30 000	10 000
Sum driftskostnader		**1 640 528**	**1 496 559**	**1 797 800**	**1 634 717**
Driftsresultat		**410 194**	**554 828**	**105 300**	**368 589**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		787	484	100	34
Andre finansinntekter		12 271	10 218	0	0
Rentekostnader		109 849	130 282	94 107	90 524
Andre finanskostnader		0	252	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-96 791**	**-119 832**	**-94 007**	**-90 490**
Årets resultat		**313 404**	**434 996**	**11 293**	**278 099**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		313 404	434 996	0	0
Sum disponeringer		**313 404**	**434 996**	**0**	**0**

Balanse - T27 Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	10 000 000	10 000 000
Bygninger	9	108 390 812	108 390 812
Andre driftsmidler	3	0	2 391
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**118 390 812**	**118 393 203**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23	681
Erstatningsmessige skader		0	101 739
Andre fordringer		215 711	192 762
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		366 720	248 514
Sum omløpsmidler		**582 455**	**543 696**
SUM EIENDELER		**118 973 267**	**118 936 899**

Balanse - T27 Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital		7 932 252	7 618 849
Sum egenkapital	**10**	**8 087 252**	**7 773 849**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	1 560 617	1 882 135
Andelssaldo In - lån	11	254 553	235 588
Borettsinnskudd		108 748 687	108 748 687
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 910	9 780
Leverandørgjeld		304 179	279 983
Skyldig off. myndigheter		0	65
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	400
Avregning lån		1 211	1 177
Påløpne renter		496	658
Annen kortsiktig gjeld		5 363	4 577
Sum gjeld		**110 886 015**	**111 163 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**118 973 267**	**118 936 899**

Sted:_____, dato:_____

Anders Vatsaas Sundvold Styreleder	Aisha Qureshi Al-Nazal Styremedlem	WiggoAspenes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 387 488	1 387 488
3601 Leieinntekter garasjer	50 400	50 400
3630 Internett / Bredbånd	200 508	200 508
3655 Renter IN	109 808	130 504
3660 Avdrag IN	264 383	251 061
3650 IN- nedkvittering	38 134	31 426
Sum	**2 050 722**	**2 051 387**

IN - nedkvittering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5111 Lønn styremedlemmer	0	2 800
5150 Opptjente feriepenger	0	400
5330 Styrehonorar	100 000	58 929
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	8 704
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	56
Sum	**114 100**	**70 889**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	Utemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 518
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 518
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 518
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	2 391
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	3

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

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 896	1 594
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	224 286	237 940
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 065	4 330
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	10 000
Sum	**273 247**	**253 864**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	106 563	62 004
6360 Renhold	62 477	65 643
6395 Sommer og vintervedlikehold	4 400	36 309
6780 Andre driftsavtaler	7 700	6 800
Sum	**181 139**	**170 756**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 850	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	64 950	61 740
6725 Honorar for juridisk bistand	0	13 283
Sum	**68 800**	**78 273**

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2025	År 2024
6300 Leie lokale og felleskostnader	96 216	92 520
Sum	**96 216**	**92 520**

T27 Borettslag er eier av en garasjeseksjon i Boligsameiet Mellombygget, org.nr 989 364 871. I løpet av 2025 har T27 Borettslag betalt kr 96.216, - til sameiet.

I 2025 hadde Boligsameiet Mellombygget et negativt resultat på kr 222.878, - og en positiv egenkapital på kr 490.653, -.

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6391 Parkeringsleie	0	1 366
6400 Leie maskiner	0	1 323
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	933	678
6540 Inventar	0	1 752
6550 Driftsmateriale	0	809
6553 Lisenskostnader	2 132	1 088
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	80
6800 Kontorrekvisita	0	120
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	265	320
7710 Styremøter	201	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	0	1 574
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7781 Sosiale tiltak	0	4 417
7790 Annen kostnad	-8	850
Sum	**6 193**	**16 776**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	10 000 000	10 000 000
1100 Bygninger	108 313 147	108 313 147
1101 Rehabilitering og påkostninger	77 665	77 665
Sum	**118 390 812**	**118 390 812**

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

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	155 000	155 000
Opptjent egenkapital	7 932 252	7 618 849
SUM EGENKAPITAL	**8 087 252**	**7 773 849**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	**16363930119**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	3 106 045
Lånesaldo 01.01:	1 882 135
Avdrag i perioden:	321 518
Lånesaldo 31.12:	**1 560 617**
Andelssaldo 01.01:	235 588
Innbetalt IN i perioden:	57 099
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	38 134
Andelssaldo 31.12:	**254 553**
Sum pantegjeld for lån:	**1 815 170**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Resultat og balanse med noter for T27 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For T27 Borettslag

Styreleder	Anders Vatsaas Sundvold (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Wiggo Aspenes (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Aisha Qureshi Al-Nazal (sign.)	20.02.2026

Til generalforsamlingen i
T27 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert T27 Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 313 404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 20. februar 2026
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i T27 Borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - Knutepunkt Strømsø .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:7

Antall andeler representert ved fullmakt:0

Totalt antall andeler representert i møtet:0

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Styreleder foreslås som møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anders Sundvold

1.3 Valg av protokollfører

Møteleder fører protokoll

Vedtak:
Valgt ble: Anders Sundvold

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Martin Korneliussen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Gunnar Karlsen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 313404,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Av dette beløpet tilfaller kr 50.000 til ekstern styreleder. Styret fordeler selv resterende honorar blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Si opp avtalen med Telia for tv og internett

Innsendt av: Hans Gunnar Karlsen.
Forstår det slik at vår bindende avtale med Telia opphører etter 5 år, som blir august 2026. En grunn til å bytte leverandør er etter mange nedetider i løpet av året.
Andre er om vi skal endre til ny avtale med annen leverandør for kun å ha internett i felleskostnadene. Der det antas at fleste parten bruker internett og lite eller ingen lineært tv (strømmes på andre måter/abonnement).
Om vi kan få en god avtale som er billigere som nå med kun internett. Der det vil være mulighet for tv til samme pris eller billigere for de som ønsker det utenom felleskostnadene.
Fordel, de som ikke ser tv på vanlig måte får billigere og betaler ikke for tjeneste de ikke bruker, de som vil ha tv betaler likt som før.

Stemme over om vi skal bytte leverandør og ha kun internett i felleskostnadene og en må betale privat om en ønsker tv.

Vedtak:

Styret er kjent med at at nåværende avtale utløper i august 2026, og at det derfor er naturlig å gjennomføre en gjennomgang av markedet før ny avtale inngås.

Samtidig foreligger det per i dag ikke tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å fatte vedtak om leverandørbytte eller endring av modell for felleskostnader.

Følgende forhold må utredes:

- Alternative tilbud på kun internett
- Kostnad for individuell TV-løsning
- Eventuelle etableringskostnader
- Kvalitet og leveringssikkerhet
- Bindingsvilkår og oppsigelsesfrister

Styret vurderer at det vil være mest hensiktsmessig å gjennomføre en strukturert anbudsprosess før endelig beslutning tas.

Sak er tatt til orientering

6. Valg

6.1 Styreleder

Anders Sundvold er ferdig med 2/2 år som styreleder

Det skal velges ny styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Aisha Qureshi

6.2 Styremedlemmer

Aisha Qureshi er styremedlem og vil gå inn i sitt 2/2 år.

Wiggo Aspenes har fullført 2/2 år.

Dersom Aisha Qureshi velges til styreleder vil det være behov for 2 nye styremedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Mehdi Sultani og Petter Ottesen

6.3 Varamedlemmer

Mehdi Sultani har fullført 1/1 år som varamedlem

Vedtak:

Valgt ble: Martin Henriksen Korneliussen

6.4 Valgkomitè

Dersom dagens valgkomitè ønsker å fratre må ny valgkomitè velges

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Lund-Tønnesen og Eva Stefansson

Protokoll for T27 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Vatsaas Sundvold (sign.)	11.03.2026
Sekretær	Anders Vatsaas Sundvold (sign.)	11.03.2026
Protokollvitne	Hans Gunnar Karlsen (sign.)	11.03.2026

Drammen kommune

Kulturminner

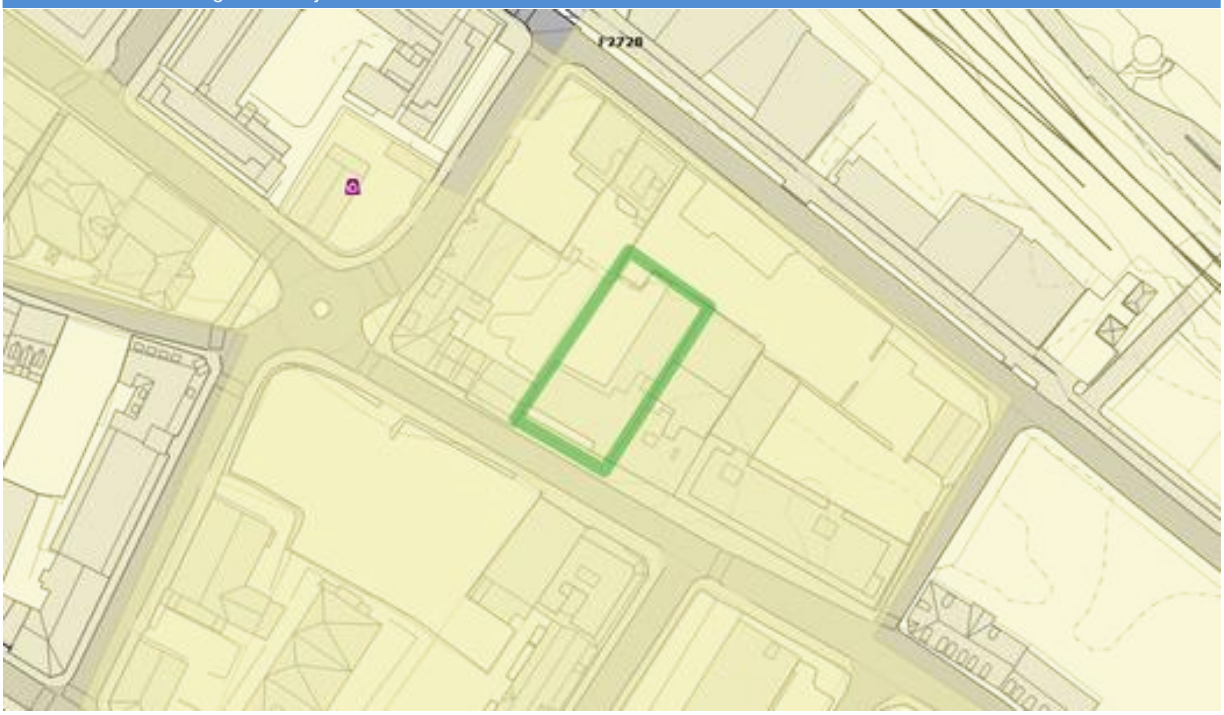
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**942**	**0**	**0**

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



Enkeltminner - Ikke fredet Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	2	x		2024.59m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		2.32m^2
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		261.07m^2

Tema uten treff:

Fredet	Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes
Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi
Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø	Svært høy bevaringsverdi - klasse A
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	110	942	0	0	1	1012.29m^2
3301	110	998	0	0	1	2.31m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	1	560.13m^2
Parkeringshus	1	5.01m^2
Annen kontorbygning	1	2.32m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1088.35m^2
Bevaring kulturmiljø	2024.59m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1012.29m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060246-8	DR. HANSTEINS GATE REGULERINGSPLAN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	50.41m^2
20260010	Detaljregulering for Tollbugata 26	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	49.31m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gate med fortau	50.41m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 942	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Tollbugata 27 3044 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 942	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tollbugata 27 3044 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Innmålt tre
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Midlinje bane	Gangfelt avgrensning
Kjørebanekant	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegskulderkant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Kabelkanal
Åk	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Lekeplass	Bebygd område
Annet		

DRAMMEN KOMMUNE

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 24.09.2021
Saksnr.: BYGG-20/02761-56
Deres ref.:

Tollbugata 27, ferdigattest for bruksendring og ombygging

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110/942/0/2
	Tollbugata 27
Ansvarlig søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakshaver:	T27 BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring og ombygging mottatt 08.09.2021.

Det ble gitt rammetillatelse 02.10.2019 til ombygging, rehabilitering og bruksendring til 31 leiligheter med tilhørende parkering og opparbeidelse av uteoppholdsareal i sak med saksnummer BYGG-19/01218-19.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for hele tiltaket som er bruksendring og ombygging.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Plan kjeller	datert	05.07.2019 rev E 270821
Plan 1	datert	05.07.2019 rev B 270821
Plan 5	datert	05.07.2019 rev B 270821

Byggesak

Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 10, datert 07.09.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det ble gitt rammetillatelse 02.10.2019 for ombygging, rehabilitering og bruksendring til 31 leiligheter med tilhørende parkering og opparbeidelse av uteoppholdsareal i sak med saksnummer BYGG-19/01218-19.

Igangsettingstillatelse nr. 1 for hele tiltaket unntatt utomhusarealer 27.08.2020 og godkjent endring av gitt tillatelse og igangsettingstillatelse nr. 2 for bruksendring og ombygging 07.05.2021 i sak med saksnummer BYGG-20/02761. Videre er det blitt gitt godkjent Endring av tidligere gitt rammetillatelse 04.08.2021 i sak med saksnummer BYGG-20/02761-46. Midlertidig brukstillatelse også gitt 04.08.2021.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

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

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

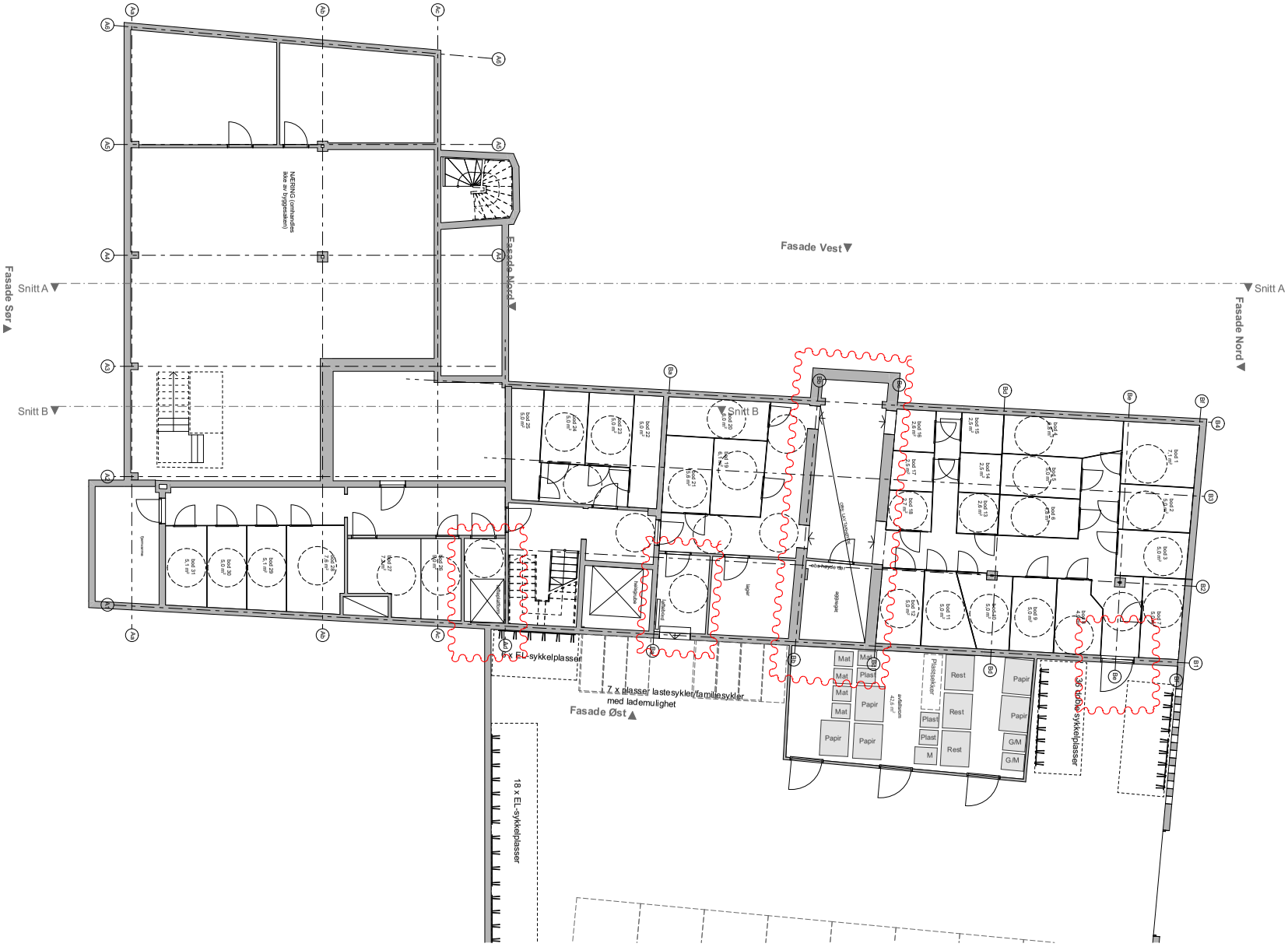
Med hilsen

Janne Grindvollen
Saksbehandler

Eva Randidatter Lang-Ree
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg: 021 E-01 plan kjeller rev E.pdf
021 E-02 plan 1 rev B.pdf
021 E-06 Plan 05 rev B.pdf
021 E-18 -BR-Tollbugata 27-Br00 som bygget.pdf



Prosjekt: TOLLBUGATA 27 - DRAMMEN GRN/110 BNR/942 BRUKSENDRING BOLIGER	**Tiltakshaver:** **TOLLBUGATA As** **Tollbugata 27** **3044 Drammen**	**Prosjekterende:** tanja SIVILARKITEKT **vardund as** ROSENKRANTZ GATE 7 0159 OSLO tel 97 12 15 00 tanja@vardund.no	Vedlegg: E-01 Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Tegningsnr.:** A20-10 **Tegning:** Plan kjeller	**Rev:** A	A 150221 div endringer	**Dato:** 05.07.2019 Målestokk 1:100

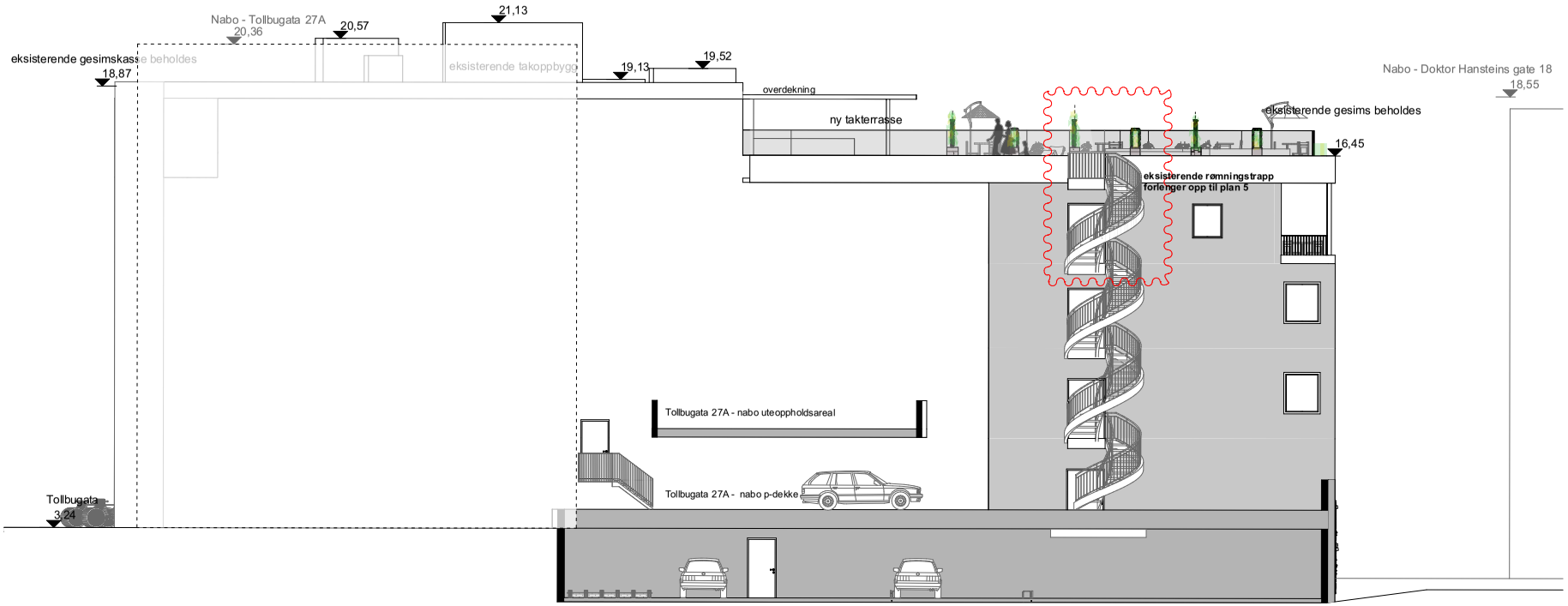
BIM med ArchiCAD 23 NOR Filplassering: C:\Users\Bruker\Documents\o-JOBBER\2120 TOLLBUGATA 27 - DRAMMEN\tegn\f021 rammesøk rev - 23- .pln



Tegninger er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke endres uten arkitektens samtykke.

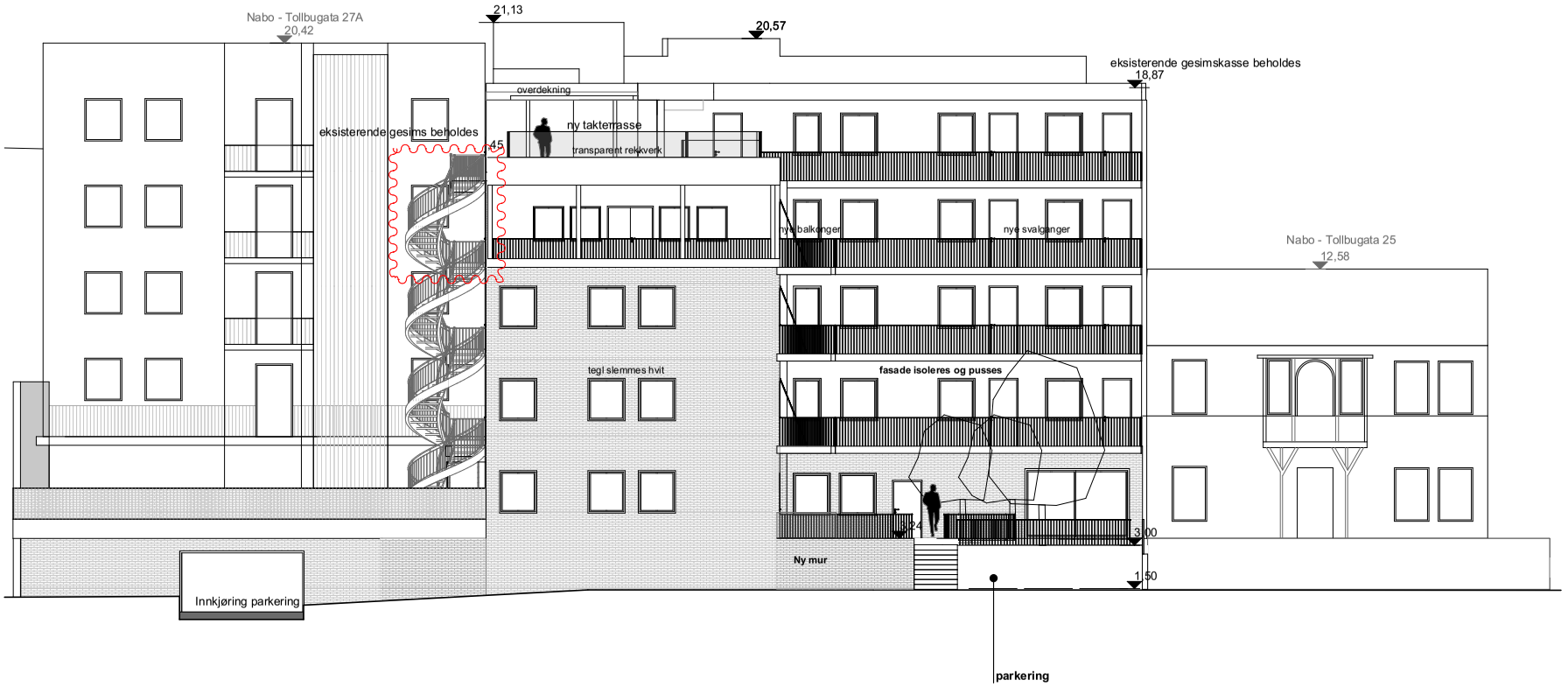
NB! alle mål må kontrolleres på stedet.

Prosjekt: **Tollbugata 27** gnr 110 bnr 942	**Tiltakshaver:** **T 27 borettslag** Tollbugata 27 3044 Drammen	**Arkitekt:** alliance architecture studio Akersbakken 12 0172 Oslo allark.no	**Vedlegg:** E-04	**Prosjektnr.:** 5020	**Tegningsnr.:** A5020 20-13	**Dato:** **05.07.2019**
			Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Type tegning:** Plan 03		**Målestokk:** A2 = 1:100



Prosjekt: TOLLBUGATA 27 - DRAMMEN GRN/110 BNR/942 BRUKSENDRING BOLIGER	**Tiltakshaver:** **TOLLBUGATA As** **Tollbugata 27** **3044 Drammen**	**Prosjekterende:** tanja SIVILARKITEKT vardund as ROSENKRANTZ GATE 7 0159 OSLO tel 97121500 tanja@vardund.no	Vedlegg: E-14 Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Tegningsnr.:** A40-13 **Tegning:** Fasade sørøst	**Rev:** A	A 150221 rømningstrapp forlenges	**Dato:** 05.07.2019 Målestokk 1:100

BIM med ArchiCAD 23 NOR Filplassering: C:\Users\Bruker\Documents\o-JOBBER\2120 TOLLBUGATA 27 - DRAMMEN\tegn\021 rammesøk rev - 23-.pln



Prosjekt: TOLLBUGATA 27 - DRAMMEN GRN/110 BNR/942 BRUKSENDRING BOLIGER	**Tiltakshaver:** **TOLLBUGATA As** **Tollbugata 27** **3044 Drammen**	**Prosjekterende:** tanja SIVILARKITEKT vardund as ROSENKRANTZ GATE 7 0159 OSLO tel 97121500 tanja@vardund.no	Vedlegg: E-12 Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Tegningsnr.:** A40-02 **Tegning:** Fasade nordøst	**Rev:** A	A 150221 rømningstrapp forlenges	**Dato:** 05.07.2019 Målestokk 1:100

BIM med ArchiCAD 23 NOR Filplassering: C:\Users\Bruker\Documents\o-JOBBER\2120 TOLLBUGATA 27 - DRAMMEN\tegn\021 rammesøk rev - 23-.pln

VEDLEGG E-11

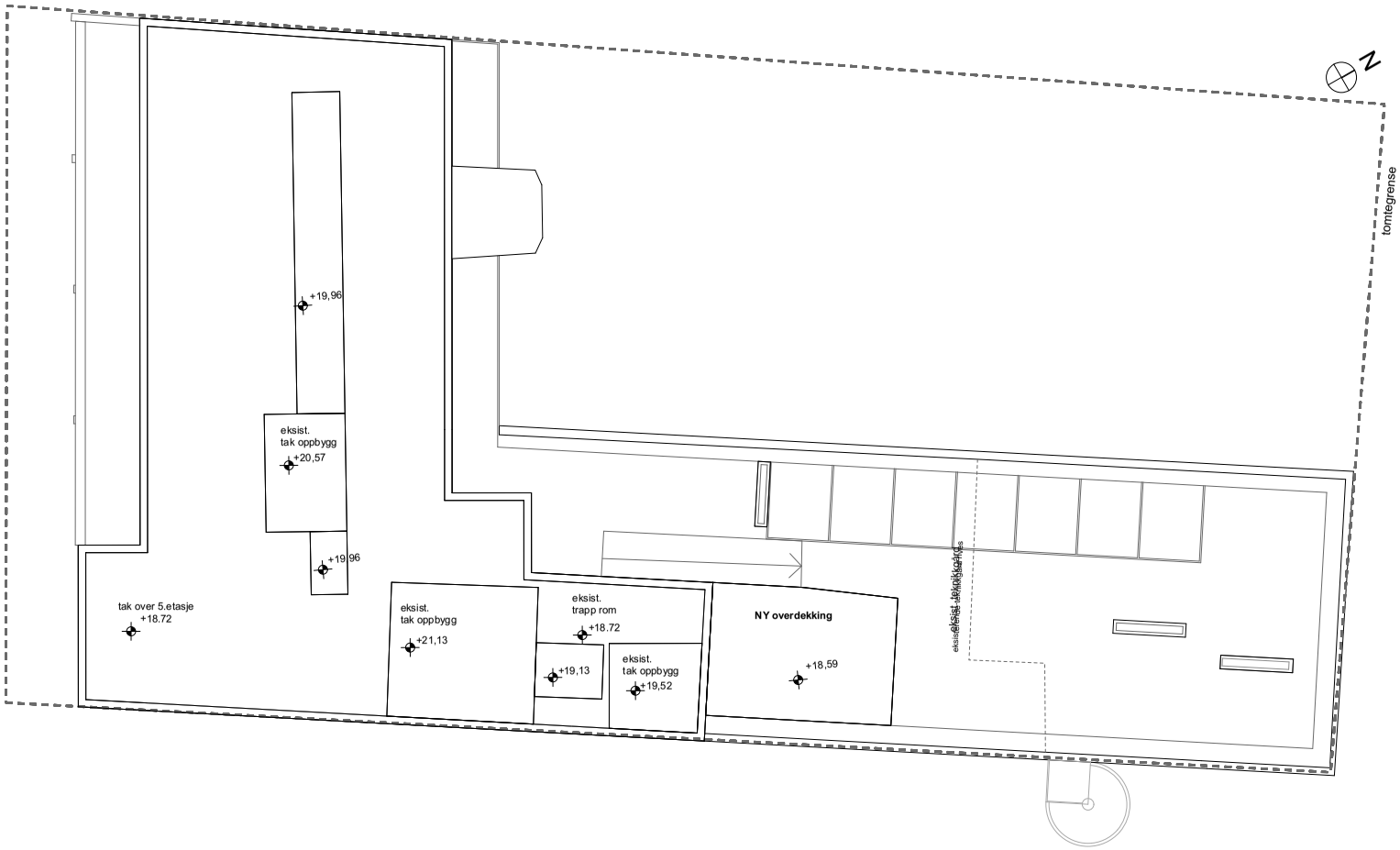


Tegninger er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke endres uten arkitektens samtykke.

NB! alle mål må kontrolleres på stedet.

05.07.19: avfallsløsning og private parseller er revidert etter nabovarsel.

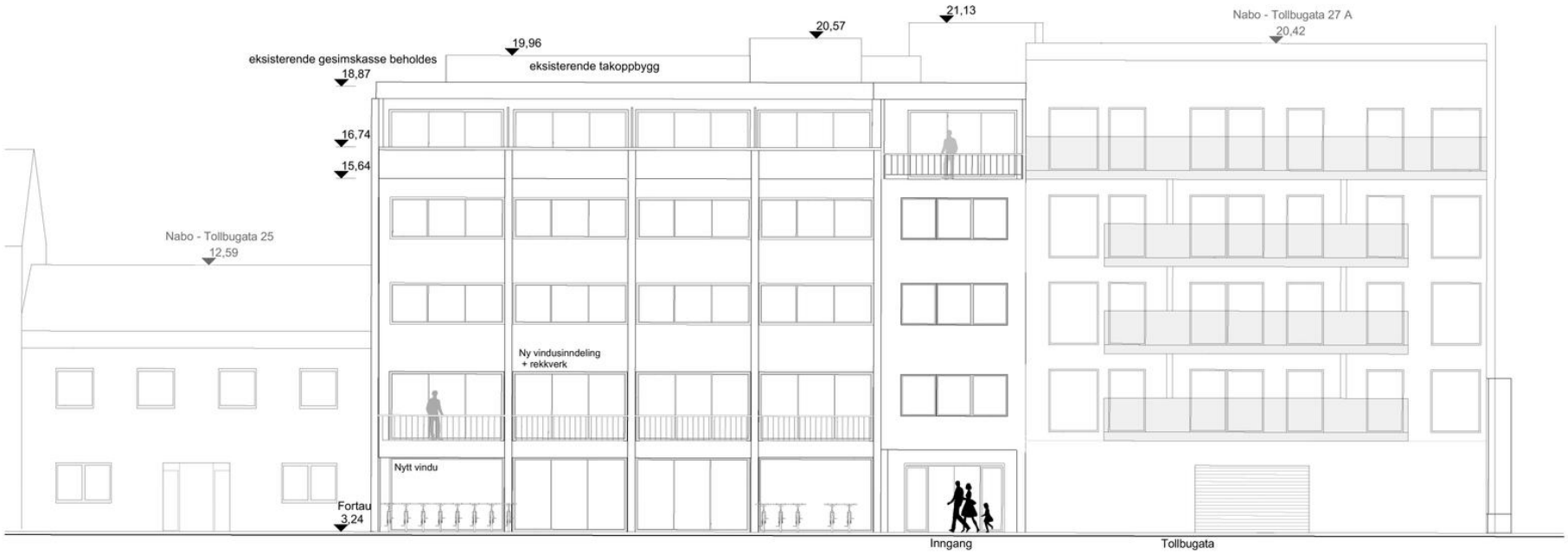
Prosjekt:	Tiltakshaver:	Arkitekt:	Vedlegg:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Dato:
Tollbugata 27 gnr 110 bnr 942	**T 27 borettslag** Tollbugata 27 3044 Drammen	alliance architecture studio Akersbakken 12 0172 Oslo allark.no	E-11	5020	A5020 40-10	**12.06.2019**
			Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Type tegning:** Fasade nordvest		**Målestokk:** A2 = 1:100



NB! alle mål må kontrolleres på stedet.

Prosjekt: **Tollbugata 27** gnr 110 bnr 942	**Tiltakshaver:** **Håer Invest AS** St Olavs gate 28, 0164 Oslo	**Arkitekt:** alliance arkitekter	**Vedlegg:** E11 B	**Prosjektnr.:** 5020	**Tegningsnr.:** A5020 20-16	**Dato:** **02.10.2014**
			Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Type tegning:** Ny takplan		**Målestokk:** A2 = 1:100

VEDLEGG E-13



Tegninger er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke endres uten arkitektens samtykke.

NB! alle mål må kontrolleres på stedet.

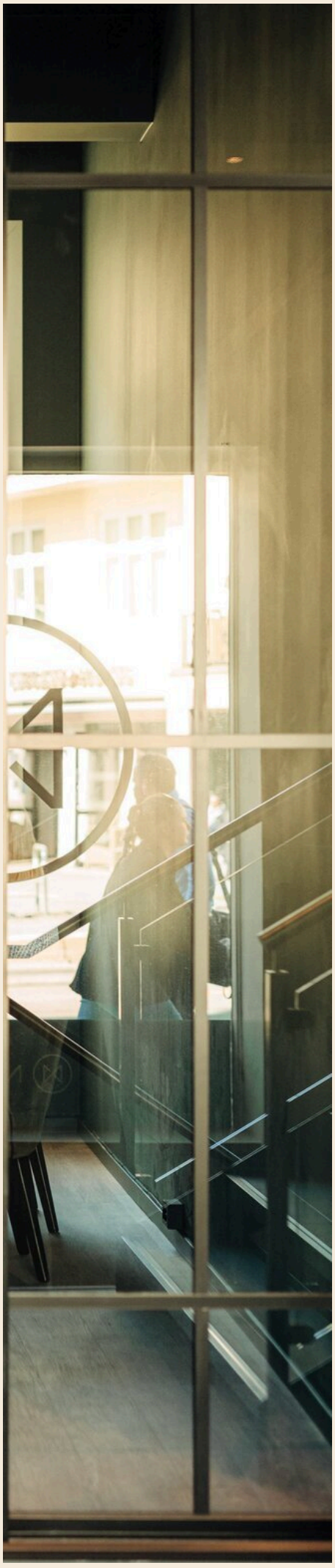
Prosjekt: **Tollbugata 27** gnr 110 bnr 942	**Tiltakshaver:** **T 27 borettslag** Tollbugata 27 3044 Drammen	**Arkitekt:** alliance architecture studio — Akersbakken 12 0172 Oslo allark.no	**Vedlegg:** E-13	**Prosjektnr.:** 5020	**Tegningsnr.:** A5020 40-12	**Dato:** **12.06.2019**
			Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Type tegning:** Fasade sørvest		**Målestokk:** A2 = 1:100

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0269/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tollbugata 27 3044 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 942, snr 2 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
e.rasmussen@nordvikbolig.no
988 67 170