

Rådhusgata 6



Velkommen til

Rådhusgata 6



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Drammen sentrum

"Alt" ink i felleskost. Moderne og romslig leilighet på Bragernes - 3 sov - 2 bad - Heis til butikker -Balkong på 19 kvm

Prisantydning	6 790 000,-
Fellesgjeld	367 807,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 159 157,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 056,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	134 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1998

Ansvarlig megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

IN-ordning gir mulighet til å innfri fellesgjelden. De faste felleskostnadene blir da kr 6303,- pr mnd.

Velkommen til Rådhusgata 6 - en sjelden mulighet til å bo midt i sentrum i et romslig hjem, samtidig som du har ro og privatliv. Herfra tar du heisen rett ned til Torget Vest med alt du trenger i hverdagen: dagligvare, apotek, vinmonopol, kaféer og butikker.

Leiligheten ligger ut mot en rolig sidegate og fremstår som skjermet. Med stor balkong på ca. 19 kvm - perfekt for morgenkaffen, en god bok, eller ettermiddagssolen. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen, kombinert med store vindusflater, gir en lys og luftig atmosfære.

Noen høydepunkter:

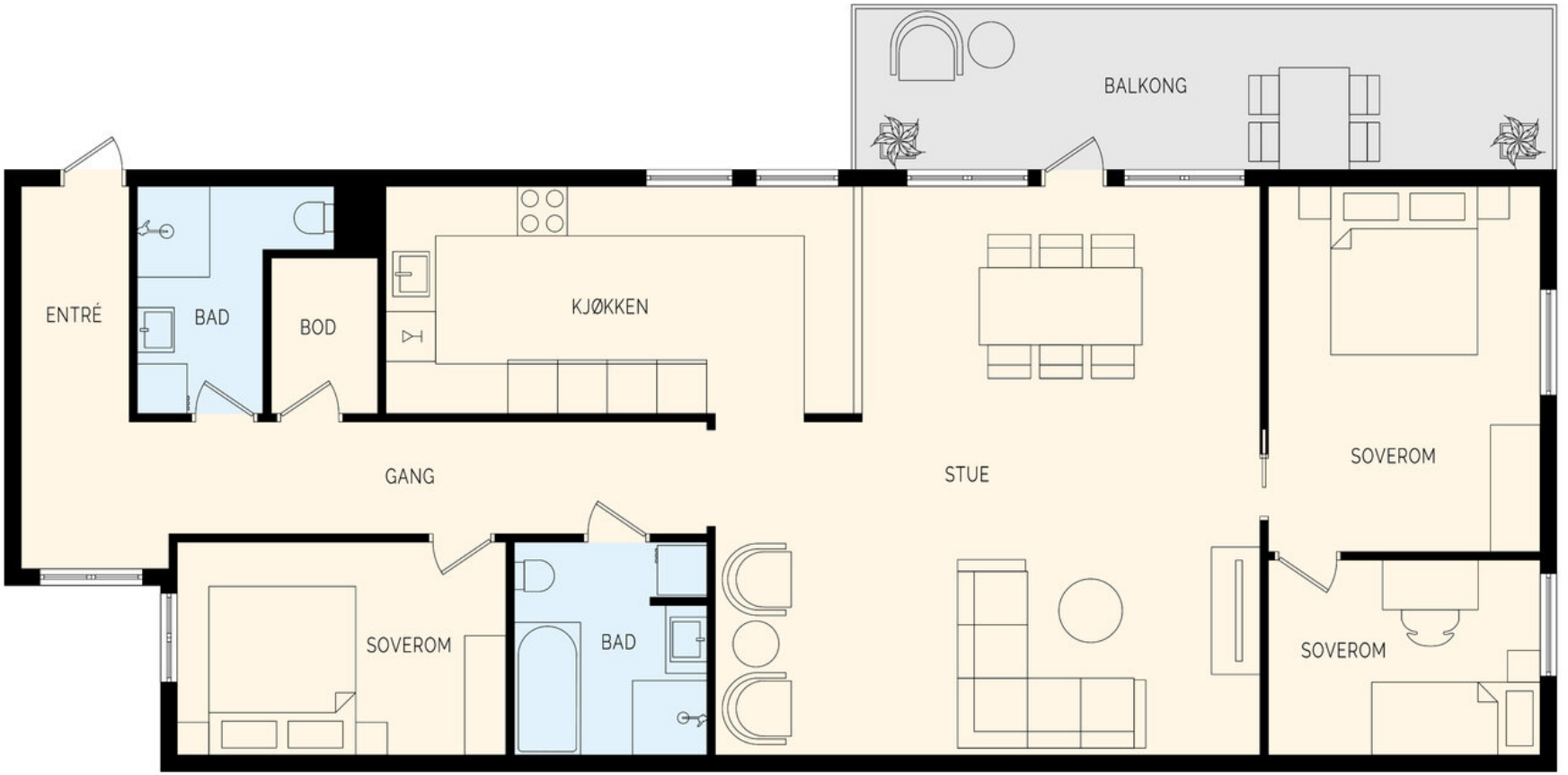
- Ny kjøkkeninnredning fra 2020
- To delikate bad, begge oppgradert i 2019
- Malte overflater i moderne toner (2024)
- 3 soverom med god størrelse

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	134 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bod 3 soverom og 2 bad
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 19 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK
















JO NESBØ SØNNEN










COOLICON


COOLICON






Miele




Miele
Miele
Miele
Miele






























alpina




BT4
TORGET
VEST



Informasjon

Rådhusgata 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0219/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rådhusgata 6, 3016 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 76, snr 21 i Drammen kommune
Andelsnr 8 i Borettslaget Torget Vest, org.nr. 979182333

Selgere
Stein Tore Fjeldheim
Kine Dividal Hunstok

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)
367 807,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 157 807,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 159 157,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 168 457,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bod 3 soverom og 2 bad
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Sol på terrassen fra ca. kl 15.00 til ca. kl 18.00/19.00

Innhold

3. etasje:
129 m^2. Entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom bod og 2 bad
5 m^2. Sportsbod på samme etasjeplan

Standard

Velkommen til en moderne, påkostet og innbydende 4-roms selveierleilighet beliggende sentralt i Drammen. Boligen holder gjennomgående høy standard, og fremstår som strøken og meget tiltalende med tidsriktige materialvalg, stilrene løsninger og store, luftige rom. Det meste av overflater er malt opp i 2024, og både kjøkken og bad er av nyere dato – perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn uten behov for oppussing.

Entré og gang
Lys og romslig entré med flislagt gulv og god plass til garderobeløsning. Videre adkomst til innvendig gang med laminatgulv og malte flater. Belysningen og fargevalgene gir en lun og moderne velkomst.

Stue og kjøkken
Leilighetens hjerte – en luftig og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til balkong. Stuen har malte vegger og himling, samt stilrent laminatgulv. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet er fra IKEA (2020) og fremstår som meget stilfullt og funksjonelt med hvite høyglans fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte kvalitetsprodukter fra Miele som ovn, dampovn, mikrobølgeovn og kaffemaskin, kjøl/frys fra Siemens og vinskap fra Temptech. Halvøy-løsning gir både ekstra benkeplass og et naturlig samlingspunkt.

Soverom 1, 2 og 3
Alle tre soverom har malte vegger og himling samt parkett på gulv. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De øvrige to soverommene egner seg perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad 1
Lekkert hovedbad totalrenovert i 2019. Flislagt gulv og vegger, moderne servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar. Elegant og gjennomført uttrykk. Mekanisk avtrekk og varmtvannsbereder plassert her.

Bad 2
Også dette badet ble totalrenovert i 2019. Fliser på gulv og vegger,

servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Praktisk vaskesøyle er integrert. Begge bad leveres med dokumentert utførelse og garantibevis fra Bademiljø gjeldende til 2030.

Balkong
Vestvendt balkong med god plass til sittegruppe og ettermiddagssol. Perfekt for hyggelige måltider ute.

Innvendig bod
Praktisk bod i leiligheten gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering

Det medfølger ingen egen parkeringsplass til leiligheten. Det er mulig å leie p-plass i Thams gate parkeringshus. Se dpark.no for pris/tilgjenglighet.

Modernisering og påkostninger

2019:
- Bad pusset opp i regi av forrige eier

2020:
- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA

2024:
- Malt opp de fleste overflater

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
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: Utført av tidligere eier i 2017 og 2020 Lier Rørsenter AS / Munkejord AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Lier Rørsenter AS / Munkerjord AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter AS / Munkerjord AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på terrasse utført av faglært, ukjent firma av tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BDM AS - Nytt sikkringskap, nytt el-nett begge bad, kjøkken + div. Utført av tidligere eier.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter AS. Utført av tidligere eiere.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Endring av planløsning. Utført av tidligere eiere.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Uvesentlig da leiligheten ligger i 3 etg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja noen mm skjevheter i gulver over leilighetens lengde på 18m.

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.
Ja
Beskriv: Det ble sett 7 skjeggkre i vinter. Ikke sett de i ettertid. Det ble gitt beskjed om dette til borettslaget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Regulering av husleie i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført av forrige eier i boligen.

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 / Teglstein

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv: Skjevheter over grenseverdi (22 mm i stue, 17 mm på kjøkken). Vurderes som normalt og ikke knyttet til svikt i bærende konstruksjon.
- Bad 1 – Sanitærutstyr: Sprekk i badekar. Kan kun brukes med begrenset vannstand. Anbefales utskiftet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger, samt kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-2 pendel-lamper over kjøkkenøy

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
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 ovner
- Ventilasjonsanlegg med forvarmet luft.
- Bio-peis
- Gulvvarme på 2 bad og i entré

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. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 325,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader:

Grunnleie: 5 897,- som inkluderer: grunnpakke kabel-TV og internett, renovasjon, trappevask, diverse drift og vedlikehold, forretningsførsel, vekter i forretningenes åpningstid.
Renter IN-lån: 1 576,-
Avdrag IN-lån: 1 079,-
Måler: a/konto vannmåler: 773,-

Ved innfrielse av fellesgjelden vil månedlige felleskostnader være kr 6670,-.

Tilleggsytelser: NBBO Medlemskontigent medeiere betales en gang i året i januar: 300,-

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 335 255,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 341 021,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torget Vest ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 979182333. Borettslaget består av 33 boenheter

Styrets arbeid:
I 2024 ble det avholdt 4 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 13 saker. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Borettslaget Torget Vest.
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:
- Heisene er gjenstand for årlig kontroll og utskifting av vitale deler. I tillegg er heisen i Rådhusgaten 6 rehabilitert for ca. 1 million kr.
- Norsk Brannvern AS har hatt en gjennomgang av brannsikkerheten i alle leilighetene og byttet batterier i alle røykvarsler
- Feilsøking og reparasjon av deler av taket.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Det er gjennomført et godt vedlikeholdsarbeid av bygget de siste årene i samarbeid med forretningsdelens eiere og Ticon Eiendom AS som drifter boligdelen på vegne av begge borettslagene og selveier seksjonen.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir etterhåndsutlyst. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 367 807,-pr. 10.06.2025

Lånenummer: 25517941533, Sparebank 1 BV
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 10.06.2025: 10 524 684
Andel av saldo: 367 807
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2042)
IN-lån flytende renter
Laget har avtale om individuell nedbetaling

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

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas som regel to ganger pr. år. Det er ingen minimumsbeløp.
Dersom man innfrir fellesgjelden senkes felleskostnader til 6 303,-

Fellesformue
Kr 33 702,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 322 328,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 347 634,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt men å søkes styret og ikke være til sjenanse for andre beboere ifølge styreleder.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57721235

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 441 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med hellelagte fellesområder opparbeidet med diverse beplantning og sittebenker.

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

Adkomst

Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en optimal beliggenhet midt i Drammen sentrum, med gangavstand til alt av byens butikk- og servicetilbud rett utenfor døren, samt flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Både Torget Vest og Magasinet er velkjente og ikoniske handlesentere i sentrum, med gode åpningstider og et rikholdig utvalg. Leiligheten har en praktisk beliggenhet over Torget Vest hvor man finner blant annet Spar med ferskvaredisk, Baker Hansen, Mester Grønn, Apotek1 og Vinmonopolet. Med andre ord har man alt man trenger for den gode helgehandelen i umiddelbar nærhet.
Langs torget finner man en rekke spisesteder som dekker alle ønsker. Skulle man ønske spisested med utsikt, kan man trekke ned til elva for en matbit med utsikt - og noe leskende på de varme sommerdagene.
Elva er et yndet tur- og rekreasjonssted for mange av byens beboere. Her er det pent opparbeidede turveier, med fine sitteplasser, sandstrender og annen rekreasjons langs veien.
For de treningsglade er dette en populær joggetur, hvor man kan avpasse distansen selv etter hvor mange broer man ønsker å passere. Det er også mulig å legge inn et stopp i "Tufteparken" langs treningsturen som ligger ute ved Fjordparken.

Skulle man ønske mer stillhet og natur, er det inngang til Hamborgstrømskogen i kort gangavstand fra leiligheten. Hamborgstrømskogen er virkelig verdt et besøk, hvor flotte turstier er pent innlemmet blant fredede og majestetiske trær. Her kan man starte turen ved Hans Hansensvei, enten ved sykehuset eller via en spasertur i det flotte nabolaget.
Herfra kan man gå milevis, eller en kortere runde - alt etter hva som passer. En populær runde for beboerne i området er turen opp til "Dronninga", et ikonisk tre i den fredede skogen, videre opp Hamborgstrømpaviljongen, langs "brudesløret" med nydelig utsikt, en stopp innom Åspaviljongen for en vaffel eller noe leskende og avslutte med ZikkZakken før man kommer ned ved gravlunden.
Dette er en flott times-tur med fine inntrykk og flott utsikt. Skulle man ønske en lengre runde, kan man benytte seg av samme løypenett videre opp til Spiralen, over til flere flotte badeplasser og videre innover i Finnemarka.

Like i nærheten finner man også Grønland/Papirbredden hvor der er et rikelig utvalg av spise- og serveringssteder. Her kan man nyte god mat med utsikt til

elva. Der finner du også en rikholdig Meny og Mester Grønn. Papirbredden er også et sentrum for utdanning med et nytt og flott bibliotek under samme tak som Universitetet i Sørøstnorge. Som student vil det ta deg ca 10 minutter hjemmefra til skolebenken. For deg som er glad i konsert- og kulturliv, er også Union scene plassert her. Union scene huser en rekke store artister året igjennom, og ved byparken ligger Drammens teater.

Skulle man ønske å trene innendørs, er det en rekke treningssentre i nærheten - både på Papirbredden, på CC og på Åssiden. Skulle man ønske en mer eksklusiv treningsmulighet, ligger det et PT-treningsstudio på Papirbredden, med utsikt til elva samt mulighet for en dukkert og badstue.

Det er også kort vei til barnehager og skoler i nærheten.

Bebyggelse

Området består av blandet leilighetsbygg, eneboliger samt noe næring og barnehage/skoler.

Offentlig kommunikasjon

Få meter unna inngangsdøren finner du det nye kollektivknutepunktet på Bragernes Torg med hyppige bussavganger til mange destinasjoner.
Videre over til Strømsø finner du Drammen stasjon med hyppige togavganger mot Oslo, Kongsberg og Vestfold/Telemark. Tog til Nationaltheateret tar ca. 35 minutter og Gardemoen ca. 60 minutter.
VY Ekspress har bussholdeplass kun få meter unna utgangsdøren. Denne bruker ca. 45 minutter til Oslo Bussterminal, og opererer som nattbuss på gitte avganger. For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, flytoget.no eller brakar.no.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten av boligen, blant annet Sørbyløkka Barnehage og Dampsentralen barenehage.
Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.
Bragernes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.2004.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 24.09.1997 som har følgende endringer fra dagens løsning: Sportsbod i gangen er fjernet, det er bygget en bod litt lenger inn og utvidet bad. Deler av hovedsoverom var tidligere en bod. Denne er fjernet og hovedsoverommet er gjort større.
Disse endringene er ikke byggemeldt kommunen og kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette.

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

sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende sentrumsformål iht. Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) og Kommunedelplan sentrum (30.5.2006).
Iht gjeldende regulering er bygningen regulert til bolig/forretning/kontor iht. byens beste kvart. Haugesgt.-Albumsgt. - Rådhusgt. - Rømersv. datert 22.02.1990. Regulering under arbeid er detaljregulering for Sank Olavs gate, Hauges gate og Øvre Torggate. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/76/21:
12.05.1997 - Dokumentnr: 7275 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rett for Drammen Energinett AS til plassering av fordelingstransformatorer vedr. levering av elektrisk kraft.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettighetshaver Buskerud Kraftnett AS i h.h.t fusjon.
16.12.1997 - Dokumentnr: 20960 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/10000

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

Det er ingen treff i lokalvernelister, men boligen ligger under kulturmiljøer da det er flere bygninger med fredet eller bevaringsstatus i området. Ene bygget i bakgården er også merket med gul trekant i Sefrakregisteret.

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.
Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 817,-
Samlet skal selger betale kr. 158 717,- 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 7. januar 2026

Ansvarlig megler

Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Rådhusgata 6

Rådhusgata 6
3016 Drammen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1998
BRA: 134 m^2
BRA-i: 129 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	2	0	1

Supertakst
GNR: 114 BNR: 76 ANR: 21

Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Rådhusgata 6
3016 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32943

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskille.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 2) når avvik målt over 2 m er i intervallet 10-20mm, og intervallet 15-30mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

Hovedetasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue	4 mm	22 mm
Kjøkken	5 mm	17 mm

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i grenseverdier i.h.t NS 3600.
Noe skjevhet anses som normalt i de fleste boliger, også nye. All den tid skjevhet ikke samtidig relateres til svikt i bærende konstruksjoner, anses ikke tiltak som nødvendig.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av sanitærutstyr

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører : Ja
Badekar m/dusj : Ja
Toalett : Vegghengt sisterne
Varmtvannsbereder : Ja

Det er påvist sprekk i badekar (TG 2) :

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Badekar kan benyttes til et vist vannstandsnivå, men må påregnes utskiftet for fullverdig anvendelse.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon er mot annen seksjonseier, og samtidig ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I.h.t eier er planløsning endret av tidligere eier.

I.h.t godkjente byggetegninger i kommunen av 24.9.97 er det foretatt følgende endring i planløsning i ettertid :
Tidligere WC samt deler av tidligere entre er omgjort til et større bad. Få å oppnå plass til et større bad 2 er tidligere gang og sportsbod gjort om til entre.
Kjøkken er gjort om til en åpen løsning i stue. Tidligere bod mellom soverom mot gavelvegg er omgjort til gang / omkledningsrom mellom soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.6.2025	**20.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Stein Tore Fjeldheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Kine Dividal Hunstok**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : Juni 2022

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**
Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. 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.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak

som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme.
Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag 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 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 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 isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
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 tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for sikker gjennomføring. 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:	**Rådhusgata 6, 3016 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**114**	Bruksnr:	**76**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**21**	Leilighetsnr:	**H0325**		
Byggeår:	**1998** - Gjeldende TEK 97						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Brannteknisk 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 boligen : 1
Loft : Nei
Eksterne boder : 1 bod på samme plan
Balkong - terasse : Balkong

Garasje / oppstillingsplass : Nei
El-bil lading : Nei

Kommentarer : I.h.t borettslagets (Torget Vest) siste protokoll av 24.04.2025 foreligger det ingen planlagte felles vedlikeholdsoppgaver.

Byggtekniske forhold :
Etasjeskille : Betong
Kledning / Fasade : Murpuss / Teglstein
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I bod
Varmtvannstank : På bad
Fordelerskap - rør : I bod
Ventilasjonsanlegg : Fellesanlegg

Fredet : Nei
Kulturminne : Nei

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.

Boligen har gjennomgående en høy standard, både mh.t valg av kvalitetsmaterialer på overflater, som parkett på gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av høy kvalitet, samt høy kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, og påkostede løsningsvalg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Badene er iflg eier oppgradert i 2019	Nei
2020	Kjøkken er oppgradert i 2020.	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	134	129	5	0	19
Totalt m²	**134**	**129**	**5**	**0**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	134	126	8	Entre, gang, Stue / kjøkken, 3 x soverom, og 2 x bad.	Intern bod 3 kvm og ekstern bod 5 kvm.
Totalt m²	**134**	**126**	**8**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre 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 fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Flislagt gulv, Betong-element i himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer fra byggeår, 2 lags glassvinduer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskille.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 2) når avvik målt over 2 m er i intervallet 10-20mm, og intervallet 15-30mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg.
Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

Hovedetasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue	4 mm	22 mm
Kjøkken	5 mm	17 mm

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i grenseverdier i.h.t NS 3600.
Noe skjevhet anses som normalt i de fleste boliger, også nye. All den tid skjevhet ikke samtidig relateres til svikt i bærende konstruksjoner, anses ikke tiltak som nødvendig.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Biopeis i stue



Elektrisk peis i gang

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Boligen har ikke skorstein med montert ildsted.

Boligen er imildertid utstyrt med 1 elektrisk peis i gang, og en biopeis i stue.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på innvendig pipe / skorstein i.h.t sjekkpunkt 9 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk ved oppvaskmaskin



Fuktsøk ved "Side-by-side" skap

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : IKEA 2020
Slette fronter i høyglans
Kjøkkenøy : Halvøy
Høyskapsrekke : Ja
Benkeplate : Laminat m/ alu fremkant
Kum : Singel nedfelt kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Dampovn : I høyskap
Microovn : I høyskap
Kaffemaskin : I høyskap
Koketopp : Nedfelt

FRITTSTÅENDE hvitevarer :
Oppvaskmaskin : Under benk
Kjøl / frys : Side by side skap m/ ismaskin
Vinskap fra Temptech

Hvitevarer består av kvalitetsprodukter fra Miele. Side by Side-skap fra Siemens.

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med i boligen.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) : 87
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei



Funksjonstest avtrekk.

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papirtest og funnet tilfredsstillende i.h.t gjeldende TEK. (TG 1)
Måling med papirtest angir ikke nøyaktig måleverdier, men gir kun en indikasjon på tilstrekkelig os-oppfang fra koketopp.

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

6.6 Lovlighet



Røykvarsler / sprinkleranlegg tilknyttet fellesanlegg



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

I.h.t eier er planløsning endret av tidligere eier.

I.h.t godkjente byggetegninger i kommunen av 24.9.97 er det foretatt følgende endring i planløsning i ettertid :
Tidligere WC samt deler av tidligere entre er omgjort til et større bad. Få å oppnå plass til et større bad 2 er tidligere gang og sportsbod gjort om til entre.
Kjøkken er gjort om til en åpen løsning i stue. Tidligere bod mellom soverom mot gavelvegg er omgjort til gang / omkledningsrom mellom soverom.

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

I.h.t utskrift fra Drammen kommune av 11.06.2025 foreligger ferdigattest, men ikke midlertidig brukstillatelse av boligen.

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

Iflg eier og i.h.t egenerklæringen forelå det ikke søknadspliktig tiltak i forbindelse med senere endring av planløsning.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.8 Vannledninger



Fordelerskap rør i rør-system

Type anlegg	Rør i rør system

Type anlegg : Rør i rør - system med fordelerskap

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

DEt er utført arbeider i forbindelse med oppgradering av bad i 2019

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap for rør i rør er plassert : På bad

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap i innvendig bod

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999 datert : 20.09.2017

Sikringsskap er plassert : I bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
El-ovner, el-peis, bio-peis, gulvvarme på 2 bad, og i entre.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

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. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen er tilknyttet felles mekanisk ventilasjonsanlegg fra år : Byggeår	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.12 Våtrom: Bad 1



Bad 1



Innredning



Målt fall til sluk ca 32mm

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Fliser Himling : Malte plater Gulv : Flislagt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2019	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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



Sluk på bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Beskrivelse innredning : Fronter : Slette skuffefronter Sevant : Enkel heldekkende Speil : Ja Blandebatteri : Standard	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører : Ja
Badekar m/dusj : Ja
Toalett : Vegghengt sisterne
Varmtvannsbereder : Ja

Det er påvist sprekk i badekar (TG 2) :

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Badekar kan benyttes til et vist vannstandsnivå, men må påregnes utskiftet for fullverdig anvendelse.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommets avtrekk er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon er mot annen seksjonseier, og samtidig ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger garantibevis fra bademiljø, gjeldende frem til 05.05.2030

6.13 Våtrom: Bad 2



Bad 2



Innredning

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Flis
Himling : Malte plater
Gulv : Flislagt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrommet er oppgradert i 2019

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Fall til sluk målt til 27mm



Sluk

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter
Sevant : Enkel heldekkende
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører : Ja
Toalett : Vegghengt sisterne
Annet spesifiser : Vaskesøyle

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger garantibevis fra Bademiljø gjeldende frem til 05.05.2030

6.14 Øvrig: Overflatebeskrivelse øvrige rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,45m målt i stue.
Det er nedsenket himling i følgende område i boligen : Gang (h= 2,38) , bad, og soverom.

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

Vegger mot yttervegg og leilighetsskille er malt betong, ellers :

STUE / KJØKKEN :
Vegg : Malte plater
Gulv : Laminat
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 1 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 2 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte betongelementer

SOVEROM 3 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte betongelementer

GANG :
Vegg : Malte plater
Gulv : Laminat
Himling : Malte plater

Entre :
Vegg : Malte plater
Gulv : Flis
Himling : Malte plater

Oppsummering av øvrig	TG-1

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

6.15 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Sjekk av radonforekomster foretas ikke for leiligheter fra 3 plan og oppover, og heller ikke ved parkeringsanlegg i kjeller.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
17. jun. 2025

Oppdragsnummer
10-0219/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådhusgata 6, 3016 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Stein Tore Fjeldheim, Kine Dividal Hunstok

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86380645
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: Utført av tidligere eier i 2017 og 2020 Lier Rørsenter AS / Munkejord AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Lier Rørsenter AS / Munkerjord AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter AS / Munkerjord AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på terrasse utført av faglært, ukjent firma av tidligere eier.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BDM AS - Nytt sikkringskap, nytt el-nett begge bad, kjøkken + div. Utført av tidligere eier.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier Rørsenter AS. Utført av tidligere eiere.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Endring av planløsning. Utført av tidligere eiere.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Uvesentlig da leieligheten ligger i 3 etg.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ja noen mm skjevheter i gulver over leilighetens lengde på 18m.

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

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

Beskriv: Det ble sett 7 sjeggkre i vinter. Ikke sett de i ettertid. Det ble gitt beskjed om dette til boretslaget.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra tidligere eier. Datert 01.03.2022

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra tidligere eier.

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

Beskriv: Opplysning fra tiligere eiers salgsoppgave.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Regulering av husleie i 2024.

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

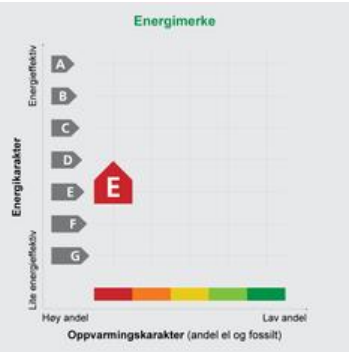
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0219/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rådhusgata 6
Postnr	3016
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	8 / H0304
Gnr.	114
Bnr.	76
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1360494
Dato	18.02.2022



Innmeldt av	Lars Erik Flåøien

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 11 903 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 903 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådhusgata 6	Gnr: 114
Postnr/Sted: 3016 Drammen	Bnr: 76
Leilighetsnummer: H0304	Seksjonsnr: 24
Bolignr:	Festenr:
Dato: 18.02.2022 13:50:25	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1360494	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Lars Erik Flåøien	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Kvittering for levert ordre: 1030767

Oppdragsnummer: 10-0219/25
Matrikkel: 3301/114/76/0/21
Adresse: Rådhusgata 6, 3016 DRAMMEN
Ordre bestilt: 2025-06-10 12:42:36
Ordre ferdig: 2025-06-10 13:15:11

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke 1 BRL fra forretningsfører	4947,-
Total	4947,-

Vedtekter

for Borettslaget Torget Vest nr 979 182 333.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret på generalforsamling den 20. mars 2007

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. 1 styremedlem og 1 varamedlem skal representere Torget Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

160 Borettslaget Torget Vest

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

Boligforeningen Torget Vest
Vedtatt av styret i Boligforeningen 19. februar 2003 og fremlagt
og godkjent i ordinært sameiermøte i Sameiet Torget Vest 24. april 2003

For å skape størst mulig trivsel for beboerne på Torget Vest er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre. Vi har både rettigheter og plikter og vi har alle rett til å leve privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette:

1. Behandle alle fellesarealer (ganger, korridorer, heis) som de skulle vært din egen leilighet. Vennligst ikke bruk fellesarealer til oppbevaring av personlige ting. Legg heller ikke fra deg mottatt reklame/annet på gulvet ved inngangspartiene.

2. Bruk søppelrommene slik de er tiltenkt og gjør bruk av kildesortering. Sett ikke fra deg ting (f.eks ski, møbler, og andre større ting) i søppelrommene som **IKKE** blir håndtert av renholdsverket. Flasker skal **IKKE** settes igjen i søppelrommet.

3. Bruk returpunktet som finnes rett over gaten mellom Parkeringshuset og Rådhusgaten 1 til flasker, glass, metall, plast og tekstiler etc.

4. Etterlev Sameiets valg av farger for terrassemarkiser og utvendige persienner.

5. Lyd fra musikkanlegg, vaskemaskiner, tapping i badekar, hamring og banking (husk lyden forplanter seg) kan være en plage for naboene kvelds- og nattetid. Det skal vises hensyn og alle skal ellers innrette seg i forståelse med sine naboer. Det henstilles derfor ikke å bruke vaskemaskiner eller gjøre annet arbeid som "gir lyd" etter kl. 23.00 om kvelden. En god regel er å gi naboene beskjed om eventuell selskapelighet som skal avholdes og som kan skape forstyrrelser.

6. Brannvesenet tillater ikke bruk av åpen ild på terrasser i den type bygg. Dette innebærer at det kun er bruk av elektrisk grill som er tillatt på terrassene. Bruk av annen type grill er tillatt på "tunene". Det må dog vises omtanke i forhold til åpen varme, røyk og lukt.

7. Vennligst ikke mat fugler på våre åpne tun eller på terrassene da det kan være til sjenanse for andre (bla fuglemøkk).

8. Hver beboer oppfordres til å etterleve et enhetlig system for skilt på ringeklokker og postkasser.

9. For vår felles sikkerhet: Ved bruk av utgangsdører med automatiske døråpnere samt garasjeport i kjeller vennligst hold øye med at dørene er lukket før du går videre.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torget Vest

Dato og sted

Dato: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00

Sted: NBBO. Nedre Torggate 5

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

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 (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 322 328,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 95 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Det er ikke kommet inn noen forslag

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Styreleder Karl Espen Eriksen gjenvalg

6.2 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem Anne Grethe Lysebo gjenvalg

6.3 1 varamedlemfor 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstilling

Varamedlem Diego Praino gjenvalg

6.4 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Styret innstiller på:

Jarl M. Pedersen gjenvalg 1 år

Marit Østern gjenvalg 1 år

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styreleder Karl Espen Eriksen som delegat med styremedlem Roar Hansen som vara.

Med vennlig hilsen for styret

26.03.2025

Karl Espen Eriksen

Styrets årsmelding 2024 for Borettslaget Torget Vest

Virksomhetens art og beliggenhet

Borettslaget Torget Vest ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 979182333. Borettslaget består av 33 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, Karl Espen Eriksen
Styremedlem, Anne Grethe Lysebo
Styremedlem, Heidi Hovde Jacobsen
Styremedlem, Roar Hansen
Styremedlem, Arild Eriksen
Varamedlem, Diego Praino

Valgkomitè:

Jarl M. Pedersen og Marit Østern har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Styreleder Karl Espen Eriksen ble valgt.

Varadelegat: Styremedlem Roar Hansen ble valgt

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 13 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Borettslaget Torget Vest.

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:

- Heisene er gjenstand for årlig kontroll og utskifting av vitale deler. I tillegg er heisen i Rådhusgaten 6 rehabilitert for ca. 1 million kr.
- Norsk Brannvern AS har hatt en gjennomgang av brannsikkerheten i alle leilighetene og byttet batterier i alle røykvarsler
- Feilsøking og reparasjon av deler av taket.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Det er gjennomført et godt vedlikeholdsarbeid av bygget de siste årene i samarbeid med forretningsdelens eiere og Ticon Eiendom AS som drifter boligdelen på vegne av

begge borettslagene og selveier seksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring. Forsikringen har polisenummer 57721235. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 5 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 4.400.000,-.

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

Per 31.12.24 var det Ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn

ved utarbeidelse av årsregnskapet.

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

03.04.2025

Karl Espen Eriksen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler Borettslaget Torget Vest

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**578 366**	**631 752**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	322 328	310 566
Opptak lån / avdrag på lån	-709 432	-363 953
Endring i andelssaldo IN-lån	367 807	0
Årets endring i disponible midler	**-19 297**	**-53 386**
Disponible midler 31.12	**559 069**	**578 366**

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.

Resultatregnskap Borettslaget Torget Vest - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 417 819	2 111 709	2 495 988	2 495 988
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	988 165	903 192	1 016 820	978 849
Sum inntekter		**3 405 984**	**3 014 901**	**3 512 808**	**3 474 837**
Kostnader					
Personalkostnader	2	111 818	111 818	111 818	117 409
Kommunale avgifter		343 571	339 315	412 500	407 055
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	3	5 237	7 038	0	0
Administrativ konsulentbistand	4	132 126	115 972	120 171	126 322
Forsikringer		2 635	2 290	2 635	2 635
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	5	1 856 760	1 547 280	1 856 757	1 856 757
Andre driftskostnader	6	17 842	12 526	15 900	12 900
Sum driftskostnader		**2 469 989**	**2 136 239**	**2 519 781**	**2 523 078**
Driftsresultat		**935 995**	**878 662**	**993 027**	**951 759**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		20 089	651	18 000	20 000
Rentekostnader		633 756	568 746	651 968	624 125
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-613 667**	**-568 096**	**-633 968**	**-604 125**
Årets resultat		**322 328**	**310 566**	**359 059**	**347 634**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		322 328	310 566	0	0
Sum disponeringer		**322 328**	**310 566**	**0**	**0**

Balanse - Borettslaget Torget Vest - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	36 831 615	36 831 615
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**36 831 615**	**36 831 615**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 879	1
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	686 282	709 860
Sum omløpsmidler		**703 160**	**709 861**
SUM EIENDELER		**37 534 776**	**37 541 476**

Balanse - Borettslaget Torget Vest - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		8 859 893	8 537 565
Sum egenkapital	**9**	**8 863 193**	**8 540 865**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	10 524 684	11 234 116
Andelssaldo In - lån	10	367 807	0
Borettsinnskudd		17 635 000	17 635 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 595	8 278
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		75 616	73 678
Påløpne renter		2 526	5 309
Annen kortsiktig gjeld	12	57 304	44 131
Sum gjeld		**28 671 583**	**29 000 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 534 776**	**37 541 476**

Sted:_____, dato:_____

Karl Espen Eriksen
Styreleder

Roar Hansen
Styremedlem

Heidi Hovde Jacobsen
Styremedlem

Anne Grethe Lysebo
Styremedlem

Arild Eriksen
Styremedlem

Noter Borettslaget Torget Vest

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 %
utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.
Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

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 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 197 008	1 877 832
3608 Vannmåler, vann/avløp	220 811	233 877
3655 Renter IN	306 142	0
3660 Avdrag IN	173 547	0
3663 Renter og avdrag	508 476	903 192
Sum	**3 405 984**	**3 014 901**

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 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	98 000	98 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 818	13 818
Sum	**111 818**	**111 818**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 237	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	7 038
Sum	**5 237**	**7 038**

Note 4 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 250	4 000
6710 Forretningsførerhonorar	104 598	99 240
6711 Honorar administrative tjenester	24 278	12 732
Sum	**132 126**	**115 972**

Noter Borettslaget Torget Vest

Note 5 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2024	År 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	1 856 760	1 547 280
Sum	**1 856 760**	**1 547 280**

Boretslaget mottar primært sine drftskostnader gjennom Sameiet Torget Vest. Dette gjelder vedlikeholdskostnader, TV/Bredbånd, forsikring, renovasjon osv.

Note 6 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	396	0
7420 Gave og tilskudd	0	210
7450 Kontingent boligbyggelaget	9 900	8 250
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 646	1 666
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	500	0
Sum	**17 842**	**12 526**

Note 7 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1100 Bygninger	36 831 615	36 831 615
Sum	**36 831 615**	**36 831 615**

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 8 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	166 958	709 860
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	519 324	0
Sum	**686 282**	**709 860**

Note 9 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	3 300	3 300
Opptjent egenkapital	8 859 893	8 537 565
SUM EGENKAPITAL	**8 863 193**	**8 540 865**

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

Note 10 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**Sparebank 1 BV**	**Sparebank 1 BV**	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:		Refinansiering	Oppføring
Lånenummer:	**25517941533**	**25517837434**	**12111552515**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2006
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	05.07.2024	27.02.2024
Opprinnelig lånebeløp:	11 066 038	11 234 115	17 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	11 234 116
Avdrag i perioden:	541 354	11 234 115	11 234 116
Opptak i perioden:	11 066 038	11 234 115	0
Lånesaldo 31.12:	**10 524 684**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 564 448	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	367 807	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	**367 807**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**10 892 491**	**0**	**0**

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.

Noter Borettslaget Torget Vest

Note 11 - Sameiet Torget Vest

Det vises til nedenstående oppsett over driften av sameiet, og den enkelte sameiedeltakers opparbeidede egenkapital. Det kan se ut som om forskudd / kapital i sameiet bør justeres.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2024	År 2023
2989 Periodisering utbetalinger	1 749	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	55 556	44 131
Sum	**57 304**	**44 131**

Konto 2990 "annen kortsiktig gjeld" gjelder avsatt kommunale avgifter for 2024 til avregning i 2025.

Sameiet Torget Vest

Note 11

Egenkapital	**Totalt for hele sameiet**	**Torget brl.**	**Torget Vest brl.**	**Selveier-seksjon**	**Nærings-seksjon**	**Kontor-seksjon**	**Garasje-seksjon**	**Kontroll sum**
INNTEKTER								
Felleskostnader utfakturert	5 952 072	661 368	1 856 760	2 757 540	539 124	137 280	0	5 952 072
Innkreving av tilleggsbidrag fel.kost.	0	0	0	0	0	0	0	0
Garasjer	486 156	0	0	0	0	0	486 156	486 156
Bankrenter+andre renterinntekter	2 323	239	670	995	195	50	175	2 323
Andre finansinntekter(utbytte Gjensidige)	61 434	4 907	13 777	20 458	6 271	663	15 359	61 434
Sum inntekter	**6 501 985**	**666 514**	**1 871 207**	**2 778 992**	**545 589**	**137 993**	**501 690**	**6 501 985**
A) KOSTNADER SOM FORDELES PÅ SAMTLIGE EIERE								
Fordelingsbrøk		0	0	0	0	0	0	1
Revisjon	3 950	201	563	837	1 728	49	572	3 950
Styrehonorar inkl. arb.g.avg.	197 643	10 042	28 193	41 871	86 469	2 446	28 622	197 643
Mva av styrehonorar til selskap	2 113	107	301	448	924	26	306	2 113
Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	588	30	84	125	257	7	85	588
Kontorkostn./adm.	20 012	1 017	2 855	4 240	8 755	248	2 898	20 012
Vedlikehold bygg/fellesanl./sommer/vinte	78 181	3 972	11 152	16 563	34 204	967	11 322	78 181
Andre leiekostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre honorarer	7 100	361	1 013	1 504	3 106	88	1 028	7 100
Renhold gateplan	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre kostnader	9	0	1	2	4	0	1	9
Sum	**309 596**	**15 730**	**44 163**	**65 588**	**135 448**	**3 831**	**44 835**	**309 596**
B) KOSTNADER SOM FORDELES PÅ ALLE ENHETER EKS.GARASJESEKSJONENE								
Fordelingsbrøk		0	0	0	1	0		1
Forretningsførsel	196 794	11 692	32 826	48 751	100 677	2 848	0	196 794
Utvend. fasade vedlikehold	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedlikehold utv.anlegg	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre fremmede tjenester	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	**196 794**	**11 692**	**32 826**	**48 751**	**100 677**	**2 848**	**0**	**196 794**
C) KOSTNADER SOM FORDELES PÅ BOLIGENHETENE OG KONTORSEKSJONENE								
Fordelingsbrøk		0	0	1		0		1
Lønn, styrehonorar m.v	98 354	11 964	33 590	49 886		2 914		98 354
Renhold	450 164	54 760	153 740	228 327		13 337		450 164
Vedlikehold fellesanlegg	1 282 830	156 049	438 112	650 662		38 007		1 282 830
Vaktmestertjenester	60 748	7 390	20 747	30 812		1 800		60 748
Fjernvarme (eks kontorer)	425 077	53 287	149 605	222 186		0		425 077
Fullverdiforsikring	449 549	54 685	153 530	228 015		13 319		449 549
Kabel-TV	454 860	55 331	155 344	230 709		13 476		454 860
Vakthold	193 424	23 529	66 058	98 106		5 731		193 424
Periodisk vedlikehold	1 009 913	122 850	344 906	512 236		29 921		1 009 913
Teknisk rådgivning	176 744	21 500	60 362	89 646		5 236		176 744
Andre fremmedyt. drift	103 125	12 545	35 219	52 306		3 055		103 125
Diverse kostnader	244 330	29 721	83 444	123 926	0	7 239	0	244 330
Sum	**4 949 118**	**603 611**	**1 694 656**	**2 516 816**	**0**	**134 035**	**0**	**4 949 118**
E) KOSTNADER SOM FORDELES PÅ GARASJESEKSJONEN								
Fordelingsbrøk							1	1
Vedlikehold elektro	0						0	0
Drift/vedlikehold garasje	95 800						95 800	95 800
Vakthold	0						0	0
Fullverdiforsikring	149 850						149 850	149 850
Diverse kostnader	0						0	0
Sum kostnader E	**245 650**						**245 650**	**245 650**
Sum kostnader A+B+C+E	**5 701 158**	**631 033**	**1 771 645**	**2 631 155**	**236 125**	**140 714**	**290 485**	**5 701 158**
Årets resultat	800 827	35 481	99 561	147 837	309 465	-2 721	211 205	800 827
Kapital 1.1.24	1 386 505	-242 551	-732 204	-854 846	2 244 190	-342 213	1 314 127	1 386 505
Utbetaling kapital til næringsseksjøn	-1 000 000				-1 000 000			-1 000 000
Kapital 31.12.24	1 187 332	-207 070	-632 643	-707 009	1 553 655	-344 934	1 525 332	1 187 332

K160-Årsregnskap med noter 2024.pdf for Borettslaget Torget Vest.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torget Vest

Styreleder	Karl Espen Eriksen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Roar Hansen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Anne Grethe Lysebo (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Heidi Hovde Jacobsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Arild Eriksen (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torget Vest torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - NBBO. Nedre Torggate 5.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 13

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 13

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karl Espen Eriksen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Roar Fjeld

Grethe Eriksen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Jarl Martin Pedersen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 322 328,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 98 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Det er ikke kommet inn noen forslag

Vedtak:
-

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder Karl Espen Eriksen velges for 2 år

6.2 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Styremedlem Anne Grethe Lysebo velges for 2 år

6.3 1 varamedlemfor 1 år

Vedtak:
Varamedlem Diego Praino velges for 1 år

6.4 Valgkomitè

Vedtak:
Styret innstiller på:

Jarl M. Pedersen velges for 1 år

Marit Østern velges for 1 år

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak:
Styreleder Karl Espen Eriksen som delegat med styremedlem Roar Hansen som vara.

Protokoll for Borettslaget Torget Vest

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karl Espen Eriksen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Jarl Martin Pedersen (sign.)	24.04.2025

Drammen kommune

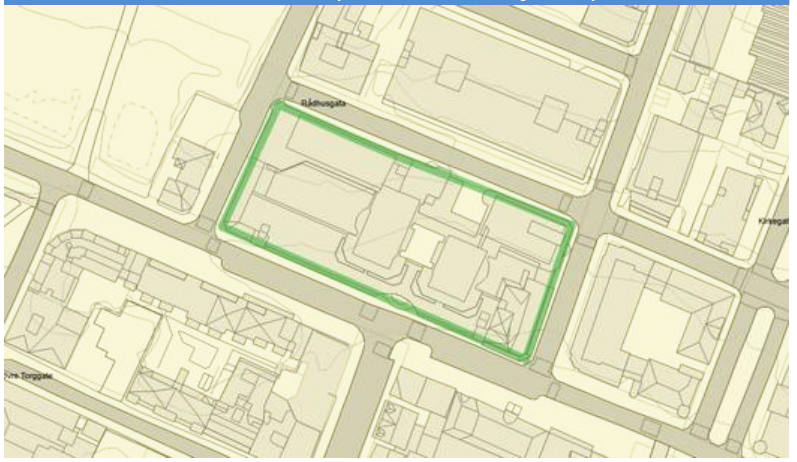
DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**76**	**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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		5440.98m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



Annet SEFRAK-bygg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	76	0	0	1	5440.98m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Restaurantbygning, kafébygning	1	175.90m^2
Kjøpesenter, varehus	1	4979.17m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	5440.98m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
20250002	Detaljregulering for Sankt Olavs gate, Hauges gate og Øvre Torggate	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	0.10m^2
060246-3A	BYENS BESTE. KVART. HAUGESG. - ALBUMSG. - RÅDHUSG. - RØMERSV.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	5321.05m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Bolig/Forretning/Kontor	5321.05m^2

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 11.06.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Rådhusgata 6, 3016 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vedlagte ferdigattest gjelder også for Rådhusgata 6, 3016 DRAMMEN.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
00/09874/005/KAJO
Arkivkode
ADR Rådhusgata 2
Deres referanse

Dato
24.06.2004

Torget Vest AS
Postboks 2183 Strømsø

3003 DRAMMEN

RÅDHUSGATA 2, 114/76, TORGET VEST, FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG.

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 10.06.04.

Tiltakshaver: Torget Vest AS
Ansvarlig utførende: Siab AS
Ansvarlig kontrollerende: Siab AS

Gjennomført tiltak: Forretnings- og boligbygg.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.IX § 34.

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

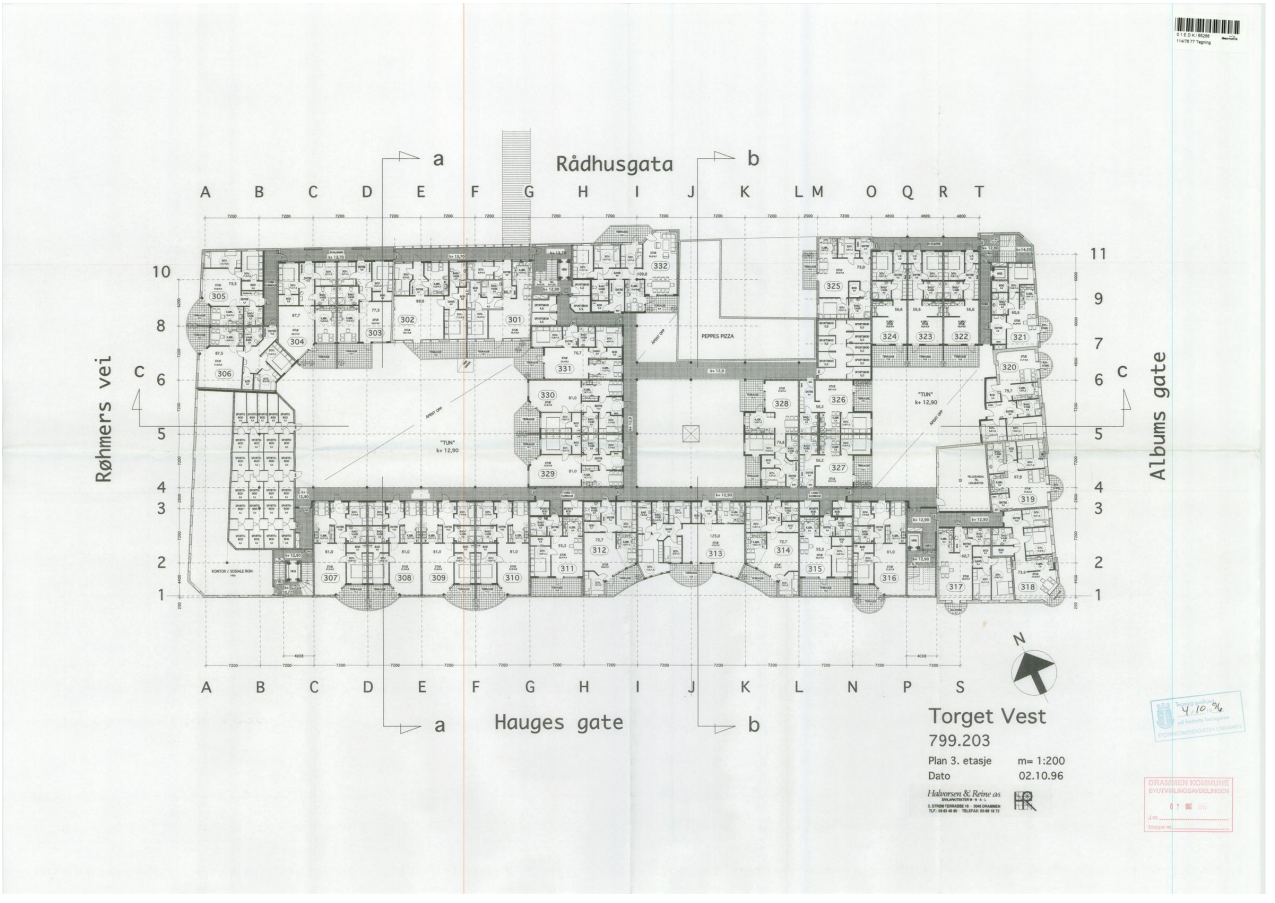
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

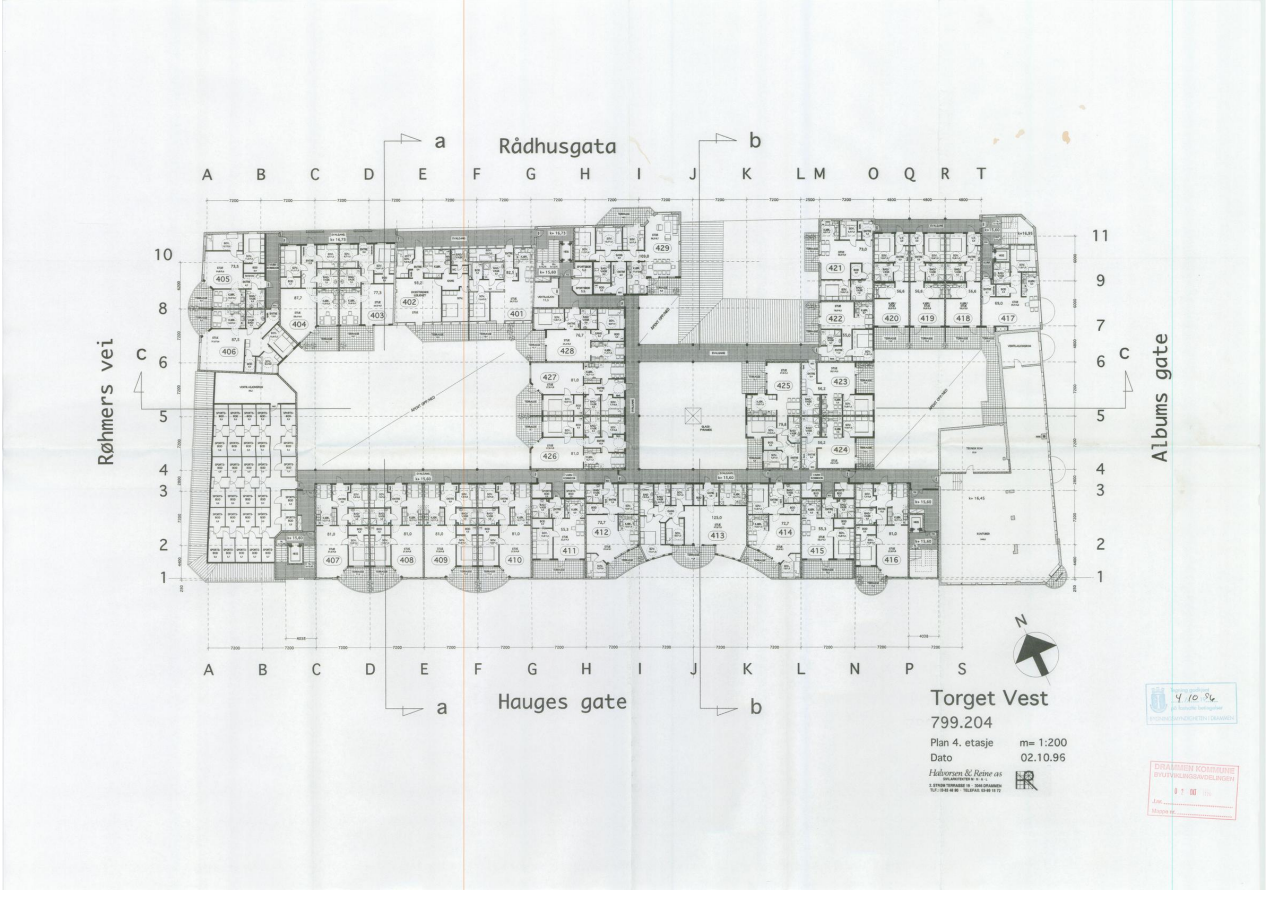
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

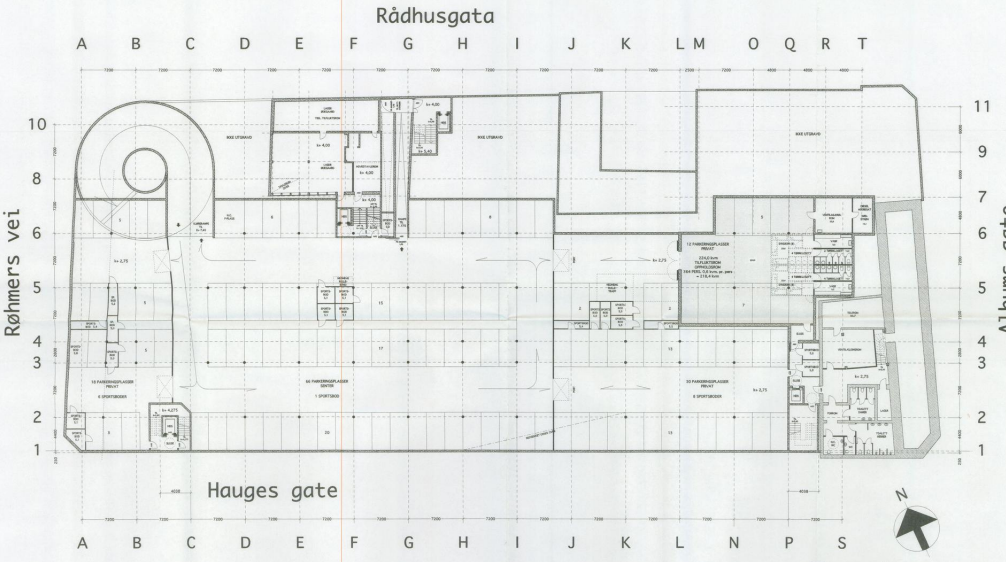
Kari Johan Johnsen
saksbehandler

01 E F U / 65370 Geomatikk
114/76 9874 Ferdigattest

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. overingeniør
Kari Johan Johnsen
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895


Rådhusgata
Hauges gate
Røhmers vei
Albums gate
A B C D E F G H I J K L M O Q R T
A B C D E F G H I J K L N P S
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
a
b
c
N
PEPPES PIZZA
"TURN" kr 12,90
KONTOR / SOSIALE ROM
Torget Vest
799.203
Plan 3. etasje m= 1:200
Dato 02.10.96
Halvorsen & Reine as
4.10.96
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN


Rådhusgata
Hauges gate
Røhmers vei
Albums gate
A B C D E F G H I J K L M O Q R T
A B C D E F G H I J K L N P S
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
a
b
c
N
Torget Vest
799.204
Plan 4. etasje m= 1:200
Dato 02.10.96
Halvorsen & Reine as
4.10.96
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN



Torget Vest

799.200

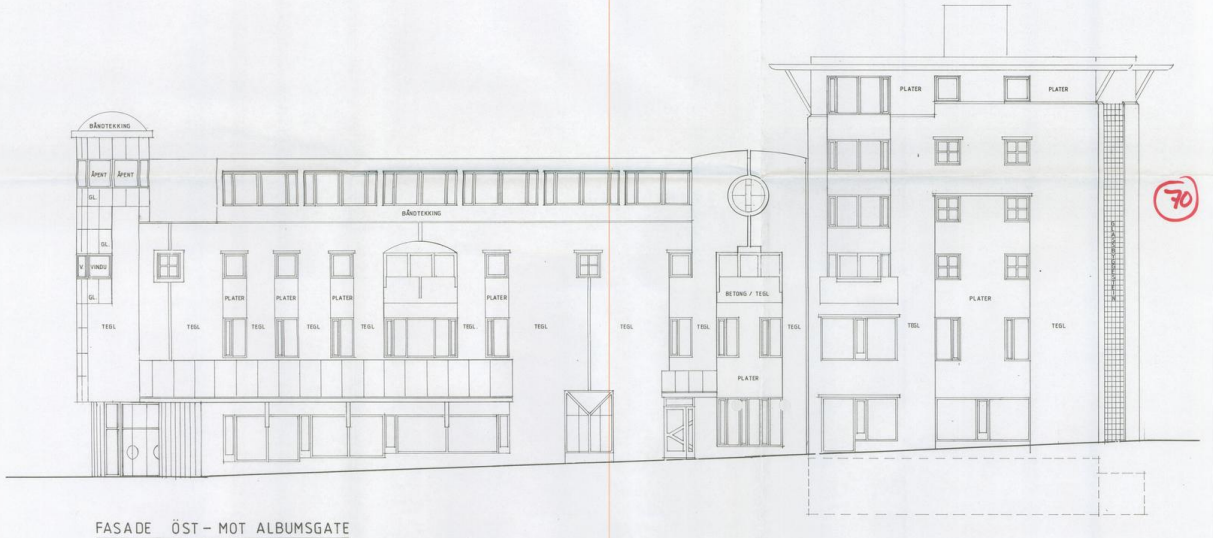
Plan Kjeller m= 1:200

Dato 02.10.96

Halvorsen & Reine as

4/10-96

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

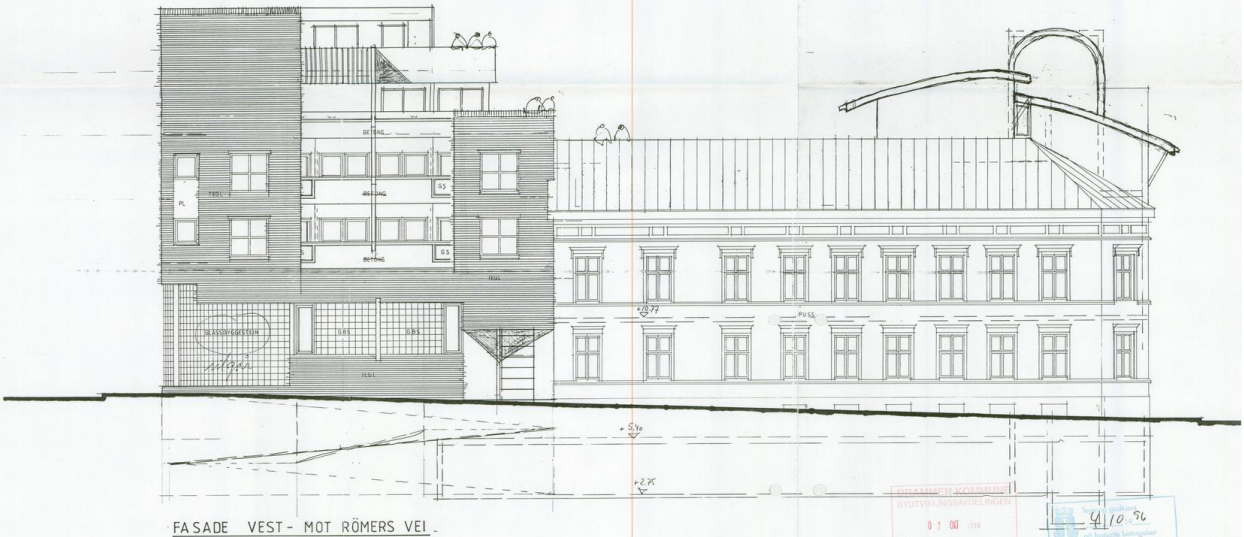


FASADE ÖST – MOT ALBUMSGATE

70

TORGET VEST

FASADE ÖST-MOT ALBUMS GATE m=1:100	799.114
Halvorsen & Reine as SIVILARKITEKTER M. N. A. L. 2. STRØM TERRASSE 19 – 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 – TELEFAX: 03-89 16 72	22. MAI 1996



FASADE VEST – MOT RÖMERS VEI

DRAMMEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSAVDELINGEN 0 7 OKT 1996

4/10.96

BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

revidert 02.10.96

TORGET VEST

FASADE VEST – MOT RÖMERS VEI m = 1:100	799.112
Halvorsen & Reine as SIVILARKITEKTER M. N. A. L. 2. STRØM TERRASSE 19 – 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 – TELEFAX: 03-89 16 72	22. MAI 1996


PARKERING
TORSHOLVSVEJ A/S

Rådhusgata 6

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	**19 min** 1.5 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	**21 min** 1.7 km
Norlights Montessoriskole Dram... 64 elever, 2 klasser	**23 min** 2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	**12 min** 1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	**21 min** 1.7 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**15 min** 1.3 km
Heltberg vgs. Drammen	**23 min**

Offentlig transport

Albums gate Linje 14	**1 min** 0.1 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	**12 min** 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

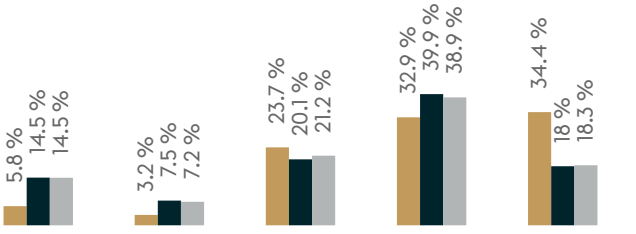
Barnehager

Lilleløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	**7 min** 0.6 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	**11 min** 0.9 km

Dagligvare

Spar Torget Vest	**1 min**
Rema 1000 Bragernes Kvartal	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Drammen park balløkke	9 min
Børresen skole	12 min
Fitness24Seven Drammen	3 min
EVO Engenkvartalet	6 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0219/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rådhusgata 6 3016 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 76, snr 21 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no