



Velkommen til

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21  
3044 Drammen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21  
3044 Drammen**

# Sentral 4-roms eierleilighet på Strømsø - Nytt bad 2024 - Innglasset balkong og heis - Gangavstand til Drammen stasjon!

Innholdsrik 4-roms eierleilighet med nyoppgradert bad og sentral beliggenhet på Strømsø.

Leiligheten ligger i 6. etasje med heisadkomst, sentralt på Strømsø i Drammen. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, inkludert Drammen stasjon og et mangfold av servicetilbud.

Leiligheten har behov for tidsmessig oppussing, dog er badet allerede renovert!

Høy og luftig beliggenhet mot fantastisk utsikt, fra alle rom.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 490 000
<u>Andel fellesgjeld pr 25.03.2026</u>	kr	471 277
<u>Omkostninger*</u>	kr	100 110
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	4 061 387
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	8 735
<u>BRA/BRA-I</u>		91/89 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1970
<u>Etasje</u>		6
<u>Energimerking</u>		C

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Andreas Høstvik**  
Eiendomsmegler

482 34 223  
andreas.hostvik@em1sornorge.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 490 000
Andel fellesgjeld pr 25.03.2026	kr	471 277
Omkostninger*	kr	100 110
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 061 387
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	8 735

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 99 020

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 100 110

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 8 735 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 8 735,- per måned. Beløpet inkluderer blant annet kommunale avgifter, A-konto oppvarming, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, samt TV/internett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 8 380,-

- A konto oppvarming: kr 355,-

Oppvarming (fjernvarme) betales a konto og avregnes årlig basert på individuelt forbruk. Ettersom sameiet har lån med flytende rente, kan felleskostnadene endres dersom renten justeres.

### Andel felles formue

Kr 166 701 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 01.01.2026.

### Sameiets fellesgjeld

Total fellesgjeld for sameiet er kr 23 566 948,- pr. 25.03.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208310453

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 25.03.2026: kr 23 566 948,-

Andel av saldo: kr 471 277,47

Innfrielsesdato: 30.09.2054

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,44%

IN-ordning: Nei

Offentlige/Kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgifter.

**Andre utgifter**

Kjøper må beregne utgifter til innboforsikring.

**Registerbetegnelse**

Gnr. 110, bnr. 54, snr. 23 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Om sameiet**

Boligsameiet Skistadbygget (org.nr. 882764052) er et eierseksjonssameie bestående av 72 seksjoner, hvorav to er næring og resten bolig. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS og har felles bygningsforsikring i Tryg Forsikring med polisenummer 6646740.

Fra protokoll fra årsmøte 16. juni 2025:

- Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Budsjett for 2025 ble tatt til etterretning.
- Styrets godtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 140 000.
- Styret orienterte om at rørfornyingsprosjektet ble gjennomført i 2024/2025.
- Det ble diskutert bruk av fellesrommet og tiltak for å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygget.

Styret informerte på årsmøtet i juni 2025 om at flere pumper til radiatoranlegget vil bli skiftet. Tiltaket forventes ikke å medføre økte fellesutgifter.

Sameiet har felles sykkelplassering i kjelleren. Sameiet kjøper vaktmestertjenester fra en ekstern leverandør.

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt, mens gassgrill og elektrisk grill er tillatt så lenge man viser hensyn. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer, som montering av parabolantenn, uten styrets godkjenning. Kjøkkenventilator må være uten innebygget motor og kjøpes i samråd med styret. Ytterdører skal holdes låst, og gjenstander skal ikke plasseres i fellesganger. Teppebanking på balkonger er ikke tillatt.

Ingen kan erverve en boligseksjon hvis det fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

**Forretningsfører**

OBOS.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgssoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

BRA total: 91 m<sup>2</sup>

Kjeller - BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

6. Etasje - BRA-I: 89 m<sup>2</sup>

6. Etasje - TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

80 + 0,5 + 11,5

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av boligen utforming kan det være mindre avvik. Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming på bygningskonstruksjoner. Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

#### **Boligtype**

Selveierleilighet

#### **Etasje**

6.

#### **Parkering**

Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

For øvrig er det umiddelbar nærhet til parkeringshuset i Blichs gate hvor det er muligheter for leie av garasjeplass. <https://dpark.no/blichs-gate-p-hus/>

#### **Sameiet**

Navn på sameiet: Boligsameiet Skistadbygget. Sameiets org.nr.: 882764052.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 1 009 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

#### **Tomtebeskrivelse**

Sameiets felles eiet tomt er på 1009 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer ved inngangsparti og parkeringsplasser, samt noe plen og beplantning foran blokken.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd utenfor sameiets område. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

#### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes til interessenter ved forespørsel.

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 25 818 406,-. Til sammenligning hadde sameiet et overskudd på kr 38 159,- i 2023. Per 31.12.2024 var sameiets disponible midler negative med kr 302 621,-, mot positive disponible midler på kr 3 647 876,- per 31.12.2023.

#### **Sameiets forsikringselskap**

Tryg Forsikring. Polisenummer felles forsikring 6646740

#### **Sameiebrøk**

89/4683

#### **Byggeår**

Ca. 1970

#### **Innhold**

Leilighet i 6. etasje som består av følgende rom:

6. etasje BRA-i: Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad/vaskerom.  
Kjeller BRA-e: Bod på 2 m<sup>2</sup>.

Innglasset balkong på 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

## Standard

Leiligheten ligger i 6. etasje med heisadkomst, og har en praktisk planløsning med tre soverom. Boligen har et nylig oppgradert bad fra 2024, utført i regi av sameiet, og en innglasset balkong som utvider stuen. For øvrig er det en blanding av eldre og nyere overflater og installasjoner, som gir mulighet for å sette sitt eget preg på leiligheten.

### Entré:

Du kommer inn i en entré med parkett på gulvet, som er gjennomgående i store deler av leiligheten. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy. Fra entréen er det tilgang til badet, og den leder videre inn til stuen og kjøkkenet. Døren er utstyrt med porttelefon.

### Stue:

Stuen er et romslig samlingspunkt med plass til både sofagruppe og spisebord. Vindusflatene gir godt med lys, og herfra er det utgang til den innglassede balkongen. Rommet er enkelt å møblere etter eget ønske. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget.

### Innglasset balkong:

Balkongen på ca. 8 m<sup>2</sup> ble innglasset i 2016 og fungerer som et ekstra rom store deler av året. Herfra har du utsikt over nærområdet. Innglassingen gir ly for vær og vind, og gjør uteplassen mer anvendelig.

### Kjøkken:

Kjøkkenet er et separat rom med en praktisk innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Avtrekk er koblet til byggets sentrale anlegg. Varmtvannsberederen er plassert i benkeskap.

### Soverom:

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en garderobeskaprekke. De to andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov. Alle rommene har radiatorer for oppvarming.

### Bad/vaskerom:

Badet ble oppgradert i 2024 i regi av sameiet, med nytt røropplegg av typen rør-i-rør og dokumentert smøremembran. Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Taket har downlights. Innredningen består av et veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen er av eldre dato, og kan enkelt byttes.

### Overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Trepanel og malt tapet.

Himling: Malte betongoverflater.

### Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i kjelleren.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

### TG3 - Store eller alvorlige avvik

#### Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på 17 mm på 2 meter og 32 mm i hele stuen. Planavvik på 17 mm på 2 meter og 31 mm i soverom ved kjøkken.

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

#### Utvendig

- Vinduer: Det er foretatt kontroll på tilfeldige valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vinduer er ikke barnesikret for åpning. Risiko for uhell.

- Balkongdør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Innvendig

- Overflater: Det er registrert skader og slitasje på gulvoverflater. Noe dårlig finish på overflater etc. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på 12 mm på 2 meter i entre. Planavvik på 15 mm i soverom.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. En dør tar i gulv/parkett.

#### Tekniske installasjoner

- Varmesentral: Eldre radiatorer som ikke har samme effekt som nyere radiatorer.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Bad/vaskerom

- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Her på Strømsø bor du med byens puls på den ene siden og Marienlysts grønne rekreasjonsområder på den andre. Leiligheten har en sentral beliggenhet som gir umiddelbar tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Den daglige logistikken blir enkel. Dagligvarehandelen gjør du unna på et par minutter hos Kiwi Strømsø eller Coop Extra Byhaven, og Apotek 1 ligger like ved. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Strømsø Senter, eller du kan legge turen over til Bragernes med et stort utvalg butikker.

Området er et knutepunkt for kommunikasjon. Bussholdeplassen Skistadbygget er kun ett minuttsgange unna, og Drammen stasjon er rett i nærheten. Herfra har du hyppige avganger med både tog og buss, som gjør det enkelt å pendle eller reise i regionen. For den aktive ligger alt til rette: Marienlyst Stadion, Drammenshallen og Drammensbadet med treningssenter er alle innenfor få minutters gange fra leiligheten.

For studenter og akademikere er beliggenheten praktisk, med gangavstand til Drammen videregående skole og nærhet til andre utdanningsinstitusjoner. Området har også flere barnehager, samt barne- og ungdomsskoler.

#### **Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon om skole og skolekrets.

#### **Adkomst**

Se kart.

#### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1970.

Bad og røropplegg i boligen ble modernisert i 2024 i regi av sameiet.

Bygningen har støpt, glattpusset betongfundament og gulv mot grunn, samt grunnmur av betong.

Byggegrunnen består av leire, jord og løsmasser.

Ytterveggene er en rammekonstruksjon av betong med utfyllende bindingsverk, og fasadene har fasadeplater og murpuss.

Etasjeskillene består av betongdekke.

Innvendige delevegger er av mur.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 og har ventil i toppkarmen.

Hovedytterdøren er malt og har brannklasse B30 og lydklasse 42 Db.

Balkongdøren er en malt tredør fra 1998.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Boligen har en innglasset balkong på 8 m<sup>2</sup> fra 2016, med adkomst fra stuen.

Balkongen er oppført i aluminium, glass og betong, med en rekkverkshøyde på ca 120 cm.

Fellesarealene har betongtrapp og heis.

#### **Moderniseringsarbeider**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:

- Oppgradert bad med nye sluk, membran, tettesjikt, overflater på vegger, tak og gulv, samt nye vannledninger (rør-i-rør) og avløpsrør.
- Installert varmtvannstank på ca. 120 liter.

2016:

- Innglassing av balkong.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:

- Rørfornyingsprosjekt.

2024:

- Rør- og baderomsrenovering.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt innflytningstillatelse for hybelhus datert 01.06.1970. Tillatelsen ble gitt på betingelse av at røykavtrekk blir bragt i orden, brannslanger installert, og brannjør B-30 byttes. Det foreligger ikke ferdigattest for oppføringen av bygget i kommunens arkiver.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring (innglassing av balkonger, oppføring av nytt ventilasjonsanlegg) datert 25.09.2017.

Det er utstedt ferdigattest for rørutskifting og renovering av bad datert 12.02.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert ca. 1968 og 15.03.2015. Tegningene stemmer med dagens bruk, men rominndeling er ikke spesifisert på de originale tegningene.

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Fjernvarme via radiatorer i boligrom. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Informasjon strømforbruk: Opplysninger fra Glitre Nett AS, viser et årsforbruk på 2 800 kWh i 2025. Siste kontroll av anlegget var i 1999, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

I følge egenerklæring datert 26.03.2026, har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiets budsjett for 2024 inkluderer en post for "TV-anlegg/bredbånd". Det er imidlertid ikke spesifisert om dette innebærer en kollektiv TV- eller internettavtale for beboerne, eller om det kun dekker felles infrastruktur. Kjøper må selv avklare hvilke tjenester som er inkludert og eventuelt tegne egne abonnement.

### **Adgang til utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

I henhold til sameiets vedtekter kan seksjonseieren fritt leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Radon**

Leiligheten ligger i 6. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

### **Regulering**

Eiendommen omfattes av to reguleringsplaner. Et areal på 705 m<sup>2</sup> er regulert til Bolig/Forretning/Kontor i reguleringsplan 060244A-7 «Reguleringsplan for kvartalene begrenset av: Bj. Bjørnsons gate - Blichs gate - Tordenskiolds gate - Langes gate», vedtatt 24.03.1987. Et delareal på 302 m<sup>2</sup> er regulert til Bolig/forretning/kontor i detaljregulering 0602346 «Detaljregulering for området mellom Blichs gate og Webergs gate», vedtatt 26.03.2019. Sistnevnte plan gjelder primært adkomst- og parkeringsareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. I kommuneplanen er 1005 m<sup>2</sup> av eiendommen avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende, og 5 m<sup>2</sup> er avsatt til Blå/grønnstruktur - Nåværende. Kommuneplanens bestemmelser om høyde og utnyttelse overstyrer eldre reguleringsplaner der det er motstrid.

Eiendommen ligger også innenfor virkeområdet til Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt 30.05.2006. Den nyere kommuneplanen fra 2025 overstyrer kommunedelplanen for bestemmelser om høyder, parkering og leke-/uteoppholdsareal.

Bygningen på eiendommen er i Drammen kommunes lokale verneliste registrert med svært høy bevaringsverdi (klasse A). Dette er vedtatt som en del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025. Klasse A innebærer at bygningen skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien, eller ved søknad om riving, stilles det krav om utarbeidelse av en ny reguleringsplan.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø. Innenfor sonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner. Kulturminner skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.
- Hensynssone H320: Flomfare. Før det gis tillatelse til tiltak må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17 § 7-2). Tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot

200-årsflom med klimapåslag, og tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.  
- Hensynssone H210: Støysone (rød sone). Eiendommen ligger i rød støysone fra vei (Bjørnstjerne Bjørnsons gate). I rød sone er det restriksjoner mot etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Kommuneplanen har et bestemmelsesområde for avvikssone for støy som kan tillate unntak fra støygrensene.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (saksnummer 3301 20250013).  
Status: under behandling.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Forkjøpsrett**

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, hvilket er tinglyst ved oppstyking av eiendommen.

### **Styregodkjennelse**

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

### **Eier**

Helene Elness

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Heftelser**

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

3301/110/54/23:

20.12.1968 - Dokumentnr: 303433 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne rettigheten med flere. Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 54 FNR: 0 SNR: 1

Eiendommen er beheftet med en varig rett for Drammens Elektrisitetsverk (DEV) til å disponere over et rom på ca. 17 m<sup>2</sup> i 1. etasje som transformator-kiosk. DEV har rett til å føre kabler over eiendommen, og eieren plikter å vise aktsomhet for å unngå skade på kablene. Ved om- eller tilbygging må eieren sikre at adkomsten til kiosken ikke vanskeliggjøres og ventilasjonen ikke blir dårligere, samt forelegge ombyggingsplaner for DEV. Eieren kan ikke gjøre ansvar gjeldende overfor DEV for de vanlige ulemper som måtte følge av transformator-kioskens innredning og drift. Overenskomsten gjelder så lenge DEV har bruk for transformator-kiosken.

18.12.1970 - Dokumentnr: 6795 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 198

Ang. rett til å bruke (installere) fyringsolje-annlegg for gnr. 110 bnr. 198 plassert i felles fyrrom i d.e.. På den annen side gir bnr. 198 d.e. rett til å installere og bruke tanken for fyringsolje på dennes eiendom m/best. om vedlikehold.

Gjelder denne rettigheten med flere. Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 54 FNR: 0 SNR: 1

Sameiet gir eieren av Tordenskjoldsgt. 22 vederlagsfritt rett til å installere og bruke fyringsolje-annlegg for Tordenskjoldsgt. 22, plassert i felles fyrrom i Bj. Bjørnsonsgt. 21. Eieren av Tordenskjoldsgt. 22 gir sameiet vederlagsfritt rett til å installere og bruke tanken for fyringsolje på eiendommen Tordenskjoldsgt. 22. Det påligger eieren av Tordenskjoldsgt. 22 å vedlikeholde den felles rørkulvert.

28.09.2000 - Dokumentnr: 15797 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av: SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 4380/4683

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

SNR: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/4683

Eiendommen er reseksjonert i henhold til denne begjæringen. Reseksjoneringen gjelder en bestående bygning og omfatter alle bruksenhetene i eiendommen. Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter, og bruksenhetenes formål er i samsvar med gjeldende arealplanformål. Det er fastsatt vedtekter for sameiet.

Eiendommens rettigheter:

16.12.1971 - Dokumentnr: 8459 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 53

Med flere bestemmelser

Gjelder denne rettigheten med flere. Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 54 FNR: 0 SNR: 1

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Salgsobjektet vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon 1.22% av salgssum

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke, kr 18 625,-

Oppgjørshonorar, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 900,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 400,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 195,-

Eierskiftegebyr, kr 6 725,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Tilstandsrapport kr. 3 700 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Fredsvik Takst & Eiendom v/Per-Ove Fredsvik den 22.04.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen selges på vegne av et dødsbo. Selger har dermed begrenset eller ingen kunnskap om boligen. Selgers egenerklæring er dermed ikke utfyllt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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 avtalt 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Andreas Høstvik

Eiendomsmegler

Telefon: 482 34 223

E-post: andreas.hostvik@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen

Hauges gate 2

3019 DRAMMEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Leiligheten ligger i 6. etasje i Skistadbygget, med svært sentral beliggenhet på Strømsø.*



*Drammen stasjon ligger få minutters gange fra leiligheten, med hyppige avganger til Oslo og resten av landet.*



*Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 8 m<sup>2</sup>. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt Drammen sentrum har å by på.*



*Balkongen gir et lunt og skjermet uterom. Flott utsikt og gode solforhold!*



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



*De store vindusflatene gir rommet en lys og luftig atmosfære.*





*Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Oppvarming via fjernvarme med radiatorer.*





*Videre forbindelse til kjøkkenet og videre inn i leilighetens oppholdsrom, fra stuen.*



*Vegg over benkeplate er flissatt for enkelt renhold, og avtrekk er koblet til byggets sentrale anlegg.*





*Rommet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.*





*Badet er praktisk innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Eldre innredning er behold, og kan enkelt byttes ut.*





*Entréen ønsker velkommen inn. Leiligheten har gjennomgående parkettgulv og porttelefon for enkel adkomst.*



*Leiligheten har 3 soverom. Dette ligger innenfor kjøkkenet.*





**Soverommene av god størrelse. Innfelt garderobeskap.**





*Plassbygde hyller gir praktisk oppbevaring på soverom nr 3.*





*Her bor du sentralt med alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Svært pendlervennlig.*



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 , 3044  
DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 110, bnr. 54, snr. 23

**Markedsverdi**

**3 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 14470-2064

Eiendomsverdi ref nr: AV8815

Autorisert foretak: Fredsvik Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Per-Ove Fredsvik



Fredsvik **Takst & Eiendom**  
TF 99427246 www.takst-L.no  
per.ove@takst-L.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Fredsvik Takst og Eiendom AS



### Rapportansvarlig



Per-Ove Fredsvik  
Uavhengig Takstingeniør  
per.ove@takst-t.no  
994 27 246

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstod som godt vedlikeholdt og i god stand befaringsdagen. Normal bruksslitasje må påregnes.

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger.

Det henvises til tilstandsvurderinger på enkelte bygningsdeler og installasjoner.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av betong med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasadeplater og murpuss.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ventil i toppkarm. Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 42 Db.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Innglasset balkong med adkomstvei fra stue oppført i aluminium, glass og betong. Rekkverkshøyde ca 120 cm.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler. På grunn av generell alder og tilstand på bygningen må det på sikt påregnes kostnader til oppgraderinger.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malt strie. Innvendige tak har malte betongoverflater.

Innvendig delevegger av mur. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har betongtrapp og heis i fellesarealer. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Våtrom er oppgradert i regi av borettslaget/sameie og det skal foreligge tilfredsstillende dokumentasjon på arbeid med produktinformasjon. Veggene har fliser. Taket er malt, downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen dørterskelen er 32 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett klemt i slukring. Rommet har innredning med nedfelt servant (eldre innredning), veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon som kan innhentes hos sameiet.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Varmtvannsbereider i benkeskap.

Parkett på gulv. Malt strie på vegg. Vegg over benkeplate er flissatt. Malt betongtak. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er installert fjernvarme. Det er installert radiatorer i boligrom. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er montert porttelefon ved ytterdør. Skjult el anlegg med skru -og automatsikringer. Digital avleser.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmasser av leire, jord og løsmasser.

Ut i fra områdeanalyse er følgende registrert:

Flomfaresoner - Vær oppmerksom  
Radonutsatt område - Vær oppmerksom  
Støysoner - Vær oppmerksom

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

[Gå til side](#)

Avvik er basert på dokumentasjon fra områdeanalyse og observasjoner ved befaring.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 150 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 , 3044 DRAMMEN  
Gnr 110 - Bnr 54  
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS  
Hamborggata 21  
3018 DRAMMEN

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

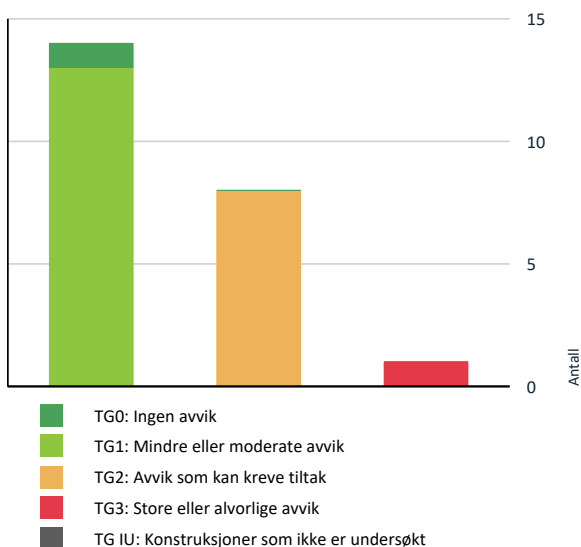
[Gå til side](#)

#### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- I bygnings tegninger er ikke rom spesifisert.

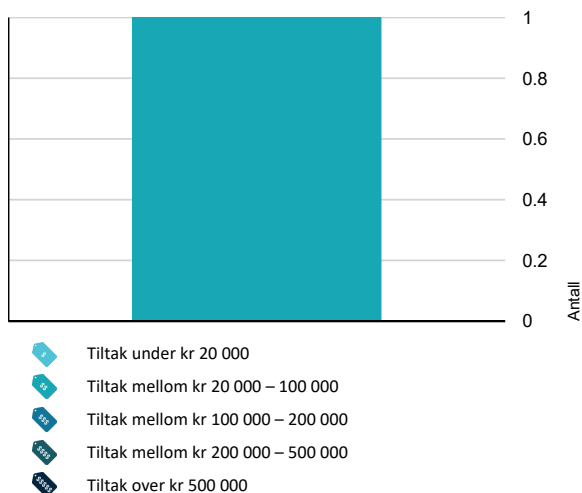
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Befaringen er utført i boligen slik den fremstod befaringsdagen, fullt møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller tepper/løse. Det forutsettes at skader/avvik som var skjult på grunn av møblering, tepper og løse blir opplyst av eier. Det bemerkes at bygningsdeler er kontrollert etter minstekrav, tilleggs bygninger er ikke tilstandsvurdert. Tilfeldige dører, vinduer og andre bygningsdeler er kontrollert og beskrivelser i rapporten er derfor basert på et generelt inntrykk av boligens tilstand og standard. Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringselskap.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 , 3044 DRAMMEN  
Gnr 110 - Bnr 54  
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS  
Hamborggata 21  
3018 DRAMMEN

## Sammendrag av boligens tilstand

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1970

#### Kommentar

Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

#### Anvendelse

Boligen var ikke møblert og var ikke bebodd befaringdagen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt bad og rørlegg i boligen i regi av sameiet.
------	---------------	--

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ventil i toppkarm.

Årstall: 2003      Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt kontroll på tilfeldige valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vinduer er ikke barnesikret for åpning. Risiko for uhell.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig funksjonstest av alle vinduer for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Barnesikring bør monteres på vinduer for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for uhell, spesielt for barn.



#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 42 Db.

#### TG 2 Balkongdør

##### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1998      Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse.

Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomstvei fra stue oppført i aluminium, glass og betong. Rekkverkshøyde ca 120 cm.

Årstall: 2016      Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### TG 2 Andre utvendige forhold

##### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler. På grunn av generell alder og tilstand på bygningen må det på sikt påregnes kostnader til oppgraderinger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## Tilstandsrapport

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og avsetning av midler til vedlikehold kan føre til forringelse av bygningsmassen og økte kostnader ved fremtidige oppgraderinger.

### INNENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har trepanel og malt strie.  
Innvendige tak har malte betongoverflater.

Innvendig delevegger av mur.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader og slitasje på gulvoverflater.  
Noe dårlig finish på overflater etc.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvoverflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både brukskomfort og verdien på boligen.



#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på 12 mm på 2 meter i entre.

Planavvik på 17 mm på 2 meter og 32 mm i hele stuen.

Planavvik på 15 mm i soverom.

Planavvik på 17 mm på 2 meter og 31 mm i soverom ved kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes, og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Konsekvensen av å ikke utbedre planavvikene er økt risiko for ujevn slitasje, redusert bokomfort og eventuelle utfordringer ved fremtidig oppussing eller tilpasning av innredning. Skjevheter i eldre bygg er imidlertid vanlig og har ofte små praktiske konsekvenser dersom det ikke er tegn til videre bevegelser eller setnings-skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Boligen har betongtrapp og heis i fellesarealer.

#### TG 2 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

En dør tar i gulv/parkett.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den ikke tar i gulv/parkett, for å unngå økt slitasje på både dør og gulv samt sikre normal funksjon.



### VÅTROM

#### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

###### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer. Våtrom er oppgradert i regi av borettslaget/sameie og det skal foreligge tilfredsstillende dokumentasjon på arbeid med produktinformasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater vegger og himling

###### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt, downlights.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater Gulv

###### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

###### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett klemt i slukring.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag



#### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

###### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant (eldre innredning), veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

###### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



## Tilstandsrapport



### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon som kan innhentes hos sameiet.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Varmtvannsbereder i benkeskap.

Parkett på gulv.

Malt strie på vegg. Vegg over benkeplate er flissatt.

Malt betongtak.



### 6. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

#### ! TG 2 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Det er installert radiatorer i boligrom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer som ikke har samme effekt som nyere radiatorer.

##### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

### • Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre radiatorer for å sikre tilstrekkelig varmeeffekt.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert oppvarming og komfort i boligen, samt økt risiko for driftsproblemer over tid.



### ! TG 2

#### Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.



### ! TG 1

#### Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Det er montert porttelefon ved ytterdør.

#### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

##### Beskrivelse

Skjult el anlegg med skru -og automatsikringer. Digital avleser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

##### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

## Tilstandsrapport

kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.**

### Generell kommentar

Spørsmålene er besvart av takstmann og ikke av selger/eier.

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

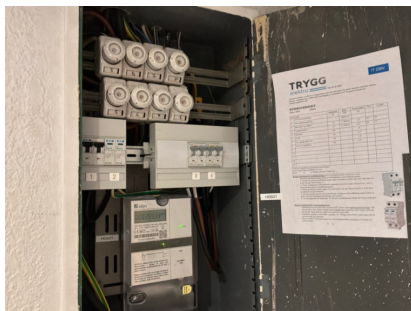
Ingen brannslukningsutstyr i boligen

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Det bør umiddelbart anskaffes og monteres godkjent brannslukningsutstyr i boligen for å oppfylle kravene i forskrift om brannforebygging.

Manglende brannslukningsutstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, samt brudd på lovpålagte sikkerhetskrav.



## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1 Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Ut i fra områdeanalyse er følgende registrert:

Flomfarsoner - Vær oppmerksom  
Radonutsatt område - Vær oppmerksom  
Støysoner - Vær oppmerksom

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Avvik er basert på dokumentasjon fra områdeanalyse og observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

# Vedlegg: Takstrappport

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21, 3044 DRAMMEN  
Gnr 110 - Bnr 54  
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS  
Hamborggata 21  
3018 DRAMMEN

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m<sup>2</sup>/89 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Innglasset balkong, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi 4 150 000

Frdrag for andel felles gjeld - 471 277

**Konklusjon markedsverdi 3 700 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Blichs gate 4 ,3044 DRAMMEN 72 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	07-05-2025	4 490 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>54 487</b>
2 Eliesons gate 4 ,3044 DRAMMEN 71 m <sup>2</sup> 1989 1 sov	20-03-2025	3 700 000	<b>3 650 000</b>	74 435	3 724 435	<b>49 659</b>
3 Eliesons gate 4 ,3044 DRAMMEN 71 m <sup>2</sup> 1989 1 sov	07-08-2025	3 890 000	<b>3 550 000</b>	37 778	3 587 778	<b>48 483</b>
4 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 ,3044 DRAMMEN 86 m <sup>2</sup> 1970 3 sov		4 150 000	<b>4 100 000</b>	437 160	4 537 160	<b>47 760</b>
5 Eliesons gate 4 ,3044 DRAMMEN 94 m <sup>2</sup> 1989 2 sov	11-02-2026	4 475 000	<b>4 375 000</b>	41 458	4 416 458	<b>46 984</b>
6 Langes gate 4 ,3044 DRAMMEN 97 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	11-01-2026	4 500 000	<b>4 450 000</b>	136 930	4 586 930	<b>45 869</b>
7 Eliesons gate 4 ,3044 DRAMMEN 106 m <sup>2</sup> 1989 2 sov	18-11-2025	4 490 000	<b>4 275 000</b>	46 611	4 321 611	<b>40 770</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

# Vedlegg: Takstrapport

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 , 3044 DRAMMEN  
Gnr 110 - Bnr 54  
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS  
Hamborggata 21  
3018 DRAMMEN

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader.	Kr.	104 820
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>105 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 870 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 100 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 100 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 050 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 050 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

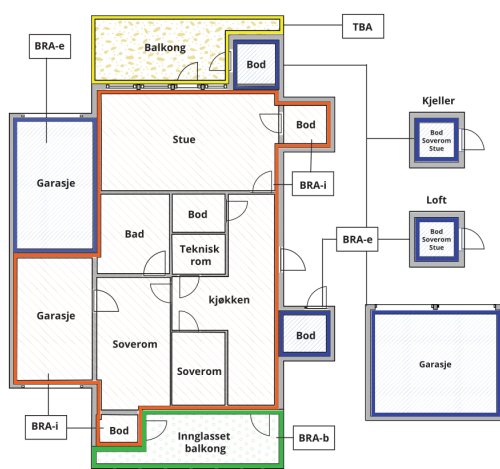
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	89			89	8
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>2</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3, stue, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### Kommentar

80 + 0,5 + 11,5

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av boligen utforming kan det være mindre avvik. Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming på bygningskonstruksjoner. Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I bygnings tegninger er ikke rom spesifisert.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad og nytt røropplegg i 2024.

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 , 3044 DRAMMEN  
Gnr 110 - Bnr 54  
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS  
Hamborggata 21  
3018 DRAMMEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Per-Ove Fredsvik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	54		23		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21

#### Hjemmelshaver

Bo etter Alstad Mona Cecilie

#### Boligselskap

Boligsameiet  
Skistadbygget

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

#### Organisasjonsnr

882764052

#### Felles gjeld:

Kr. 471 277 25.03.2026

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet ved Strømsø Torg. Kort vei til Marienlyst med stadion, friidrettsbane, trenings fasiliteter og kunstisbane. Marka med tur løyper samt Drammens badet, helårsbad.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet, for det meste med asfalterte, arealer, inngangsparti og parkeringsplasser. Noe opparbeidet plen og planter foran blokken.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6646740			
<b>Kommentar</b>				

# Vedlegg: Takstrapport

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 , 3044 DRAMMEN  
Gnr 110 - Bnr 54  
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS  
Hamborggata 21  
3018 DRAMMEN

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

### Selgere

Helene Elness

---

### Boligen

Bjørnstjerne Bjørnsons Gate 21  
3044 Drammen

3301-110/54/0/23

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tillegskommentar

Kjenner ikke til noe.

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

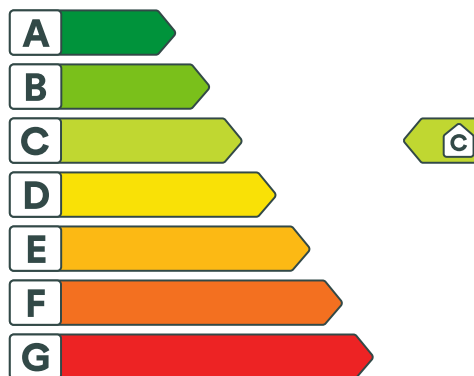
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21, 3044 DRAMMEN</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285713</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>7828799</b>
Gårdsnummer <b>110</b>	Bruksnummer <b>54</b>
Seksjonsnummer <b>24</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0601</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1970</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**146,04 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**151,63 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**21 591 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21, 3044 DRAMMEN



### Detaljer

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



## Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21, 3044 DRAMMEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS  
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen v/Liv Hege Mathiassen Hansen  
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN  
E-post: liv.hege.hansen@em1sornorge.no

Deres ref.: 2861260158 . Vår ref.: 4470-1-23

Dato: 25.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Skistadbygget  
Organisasjonsnr: 882764052  
Seksjonseier: Alstad (bo), Mona Cecilie  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 23  
Adresse: Bj Bjørnsons Gt 21, 3044 DRAMMEN  
Seksjonsnummer: 23  
Gnr. 110  
Bnr. 54

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6646740.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208310453
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	23 566 948,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 735,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

A konto oppvarming	355,00
Felleskostnader	8 380,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

## Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	655,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 777,-
Annen formue:	166 701,-
Gjeld:	472 299,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208310453
Restsaldo:	471 277,47
Kapitalkostnader:	3 010,43
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 471 277,47,-, pr. dags dato.

## For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [skistadbygget@styrerommet.no](mailto:skistadbygget@styrerommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

### Elektronisk kommunikasjon:

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET

Vedtatt på sameiermøte 28.11.2000 med senere endringer, senest i årsmøte 21.06.2021.

### 1. SAMEIETS NAVN OG ORGANISERING

Sameiets navn er Boligsameiet Skistadbygget. Sameiet har organisasjonsnummer 882 764 052.

Eiendommen gnr. 110 bnr. 54 i Drammen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring, tinglyst 09.09.1992 og 28.09.2000, delt opp i 72 ideelle eiendomsandeler hvorav seksjon 2 og 3 er næring, øvrige seksjoner er bolig.

Alle bestemmelser som er inntatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen og ordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i *Lov om eierseksjoner* av 16. juni 2017 nr. 65.

### 2. FORMÅL

Sameiets formål er å sikre seksjonseierne felles interesser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg og utstyr av enhver art m.v. Seksjonseierne hefter innbyrdes pro-ratorisk for sameiets forpliktelser. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, hvilket er tinglyst ved oppstyking av eiendommen.

### 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23 (5)

Reseksjonering for oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseieres sameiebrøk. Dette gjelder tilsvarende for reseksjonering ved sammenslåing av næringsseksjoner.

### 4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER. ORDENSREGLER

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Utskiftning av vinduer og gangdører og oppsetting av utvendige innretninger slik som eksempelvis varmepumpe og utvendige persiener, samt endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret. Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende.

Eier av næringsseksjon har, på fasaden utenfor sin seksjon, for egen regning og etter styrets og bygningsmyndighetenes forhåndsgodkjenning, rett til å montere skilting for virksomheten i seksjonen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på årsmøtet.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder egen balkong, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter innvendige vann- og avløpsledninger frem til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og gangdør

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk og vinduer.

Vedlikehold og utskifting av avtrekksvifte på kjøkken er seksjonseiers ansvar. Ventilasjonssystemet tilknyttet fellesanlegg er sameiets ansvar fra og med tilkobling til fellesanlegget. Seksjonseier må ikke uten samtykke fra styret fjerne deler av byggets bærende konstruksjoner eller murvegger. Alle kjøkken skal ha kjøkkenhette uten motor, men med filter. Enhver installering av kjøkkenhette skal godkjennes av styret.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Utskiftning av vinduer og gangdør, samt andre endringer som har betydning for fasade eller fellesarealer, skal skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, rensesluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen slik at lekkasjer unngås. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier er ansvarlig for betaling av egenandel til sameiets felles bygningsforsikring i forbindelse med utbedring av skade som skjer innenfor seksjonseiers egen seksjon og når skaden skjer på installasjoner som omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.v.**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en god standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTERETT OG HEFTELSESFORM**

### **6-1 Felleskostnader**

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling framgår av vedtektene. På grunnlag av et årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp à konto etter styrets beslutning.

Inntekter fra eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader

Særskilt avregning foretas for brenselkostnader for den enkelte boenhet basert på forbruk, og avregnes 1 gang pr. år.

### **6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE. MISLIGHOLD**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Dersom en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant seksjonseierne for 2 år av gangen. Styrets formann velges særskilt. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer. Formannen i fellesskap med et styremedlem innehar sameiets signatur (fullmakt) og forplikter sameiet utad med sine underskrifter. Varamedlemmene har møte- og talerett i styrets møter.

Styret forestår forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret er bemyndiget til å fatte beslutninger til alt som knytter seg til den ordinære drift av sameiet. Disponering av fellesrom, anlegg og utstyr, er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Styret kan ansette forretningsfører.

Vedtak på styremøte kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt gjør styreleders stemme utslaget.

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. Tidspunkt for årsmøte**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et antall seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-2 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i tredje ledd.

### **9-3 Saker som årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 9-4 Deltakelse i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller denne har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

## 9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9-6 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 9-7 Flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Boligsameiet Skistadbygget

## INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til årsmøte i Boligsameiet Skistadbygget **mandag 24. juni 2024 kl 19:00**. Møtet holdes i fellesrommet i 1. etasje i Bj. Bjørnsonsgate 21.

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
- 2. Styrets årsberetning**
- 3. Årsregnskap og revisors beretning**
- 4. Budsjett for 2024**
- 5. Valg av styre**

Styreleder Robert Jensen og varamedlem Torbjørn Tharaldsen er valgt frem til 2024. Styremedlemmene Lisbeth Øvind og Truls Losnegaard samt varamedlem Helene Bjertnes er valgt frem til 2025.

Forslag til vedtak: *"Som styreleder frem til 2026 velges Robert Jensen. Som varamedlem frem til 2026 velges Torbjørn Tharaldsen."*

## 6. Styrets godtgjørelse

Gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper som forvaltes av OBOS var i 2022 om lag kr. 130 000 i boligselskaper med samme antall boliger som Boligsameiet Skistadbygget. Styret foreslår på denne bakgrunn at ordinært styrehonorar for 2024 fastsettes til kr. 130 000.

I forbindelse med rør- og baderomsrenoveringen påføres flere av styrets medlemmer og varamedlemmer betydelig merarbeid, blant annet i form av et betydelig antall møter med entreprenør- og prosjektlederselskapene på dag- og kveldstid av flere timers varighet. For 2024 foreslås derfor en ekstraordinær godtgjørelse til styrets medlemmer på kr. 70 000.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forslag til vedtak:

1. Styrets ordinære godtgjørelse for 2024 fastsettes til kr. 130 000. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
2. For 2024 godtgjøres styres medlemmer med kr. 70 000 i forbindelse med innsats knyttet til rør- og baderomsrenoveringen. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Drammen 14. juni 2024



Robert Jensen  
styreleder



Boligsameiet Skistadbygget

## ÅRSBERETNING 2023

Boligsameiet Skistadbygget har i perioden hatt følgende styre:

Styreleder: Robert Jensen  
Styremedlem: Lisbeth Ovind  
Styremedlem: Truls Losnegaard  
Varamedlem: Torbjørn Tharaldsen  
Varamedlem: Helene Faugstad Bjertnes

Styreleder Jensen og varamedlem Tharaldsen er valgt frem til 2024. Styremedlem Ovind, styremedlem Losnegaard og varamedlem Bjertnes er valgt frem til 2025. Sameiets virksomhetsområde er å stille eierseksjoner til rådighet for sameierne i Boligsameiet Skistadbygget. Sameiet er lokalisert i Drammen kommune.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets virksomhet og finansielle stilling. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Regnskapet pr. 31.12.2023 viser omløpsmidler med kr. 4 194 957, kortsiktig gjeld med kr. 547 081 og langsiktig gjeld kr. 0. Årsresultatet viser et årsresultat for sameiet på kr. 38 159.

Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet å være tilfredsstillende og det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Det har heller ikke inntruffet skade eller ulykker i 2023.

Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Virksomheten har én ansatt, og det foreligger dermed ikke grunnlag for å iverksette tiltak for å fremme likestilling eller forhindre forskjellsbehandling i henhold til lov om likestilling mellom kjønnene.

Det er avholdt syv styremøter i perioden. Styret har særlig arbeidet med spørsmål knyttet til rørutbedring.

Drammen, den 22. mai 2024

  
Robert Jensen  
styreleder

  
Lisbeth Ovind  
styremedlem

  
Truls Losnegaard  
styremedlem

**BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET**  
**ORG.NR. 882 764 052, KUNDENR. 4470**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 125 326	3 127 024	0	3 575 000
Andre inntekter	3	40 120	43 555	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 165 446</b>	<b>3 170 579</b>	<b>0</b>	<b>3 575 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 089	-41 789	0	-41 522
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	0	-100 000
Avskrivninger	14	-6 994	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 385	-12 748	0	-14 000
Regnskapsførerhonorar		-76 486	-73 545	0	-82 000
Konsulenthonorar	7	-202 260	-53 750	0	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-768 278	-368 592	0	-325 000
Forsikringer		-243 714	-211 966	0	-255 000
Kommunale avgifter	9	-752 516	-655 214	0	-620 000
Energi/fyring	10	-358 730	-157 628	0	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-371 703	-312 535	0	-390 000
Andre driftskostnader	11	-284 464	-163 326	0	-264 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 209 620</b>	<b>-2 151 094</b>	<b>0</b>	<b>-2 441 522</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-44 174</b>	<b>1 019 485</b>	<b>0</b>	<b>1 133 478</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	82 333	15 543	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>82 333</b>	<b>15 543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>38 159</b>	<b>1 035 028</b>	<b>0</b>	<b>1 133 478</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 159	1 035 028		

BESKYTTET

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligsameiet Skistadbygget

## BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET ORG.NR. 882 764 052, KUNDENR. 4470

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	57 821	57 821
Andre varige driftsmidler	14	13 988	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>71 809</b>	<b>57 822</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		36 564	15 117
Kundefordringer		0	46 447
Forskuddsbetalte kostnader		391 315	378 086
Andre kortsiktige fordringer	15	2 000	2 000
Driftskonto OBOS-banken		878 566	971 390
Skattetrekkkonto OBOS-banken		42 620	36 700
Sparekonto OBOS-banken		2 843 892	2 769 029
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 194 957</b>	<b>4 218 769</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 266 766</b>	<b>4 276 591</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 719 684	3 681 525
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 719 684</b>	<b>3 681 525</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 017	3 811
Leverandørgjeld		324 995	149 807
Skyldige offentlige avgifter	16	56 720	51 792
Energiavregning	17	73 827	386 619
Påløpte kostnader		31 523	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 036
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>547 081</b>	<b>595 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 266 766</b>	<b>4 276 591</b>

0 0

BESKYTTET

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligsameiet Skistadbygget

Pantstillelse  
Garantiansvar

0 0

Drammen, 22.5.2024

Styret i Boligsameiet Skistadbygget

  
Robert Jensen

  
Truls Erik Jensen Losnegaard

  
Lisbeth Ovind

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 011 736
Leie	113 395
Felleskostnader kvartalsvis	57 964
Fremleie tillegg	56 616
Husleie	18 325
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 258 036</b>

BESKYTTET

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligsameiet Skistadbygget

## REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fremleie tillegg	-56 616
Felleskostnader	-39 444
Leie	-18 325
Husleie	-18 325
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 125 326</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	14 320
Telia	25 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 120</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 231
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-1 892
Arbeidsgiveravgift	-15 966
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 089</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 385.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-190 710
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 550
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-202 260</b>

BESKYTTET

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligsameiet Skistadbygget

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 606
Drift/vedlikehold VVS	-65 334
Drift/vedlikehold elektro	-7 853
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 861
Drift/vedlikehold heisanlegg	-430 173
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 729
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 350
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 373
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-768 278</b>

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-530 090
Renovasjonsavgift	-222 426
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-752 516</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-280 957
Andre fyringskostnader	-77 773
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-358 730</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-804
Lyspærer og sikringer	-1 532
Vaktmestertjenester	-47 194
Renhold ved firmaer	-159 129
Snørydding	-48 391
Andre fremmede tjenester	-19 198
Andre kontorkostnader	-2 116
Bank- og kortgebyr	-3 559
Velferdskostnader	-2 540
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-284 464</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 863

BESKYTTET

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligsameiet Skistadbygget

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 369
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>82 333</b>

**NOTE: 13**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	57 821
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>57 821</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr

Tilgang 2001	1	1
--------------	---	---

Kontormøbler

Tilgang 2023	20 981	
Avskrevet i år	-6 994	

13 987

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>13 988</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 994</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
--	-------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>
---	--------------

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-42 620
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 100
----------------------------	---------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-56 720</b>
---	----------------

BESKYTTET

**NOTE: 17**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-225 624
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-225 624</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	151 797
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>151 797</b>
----------------------	----------------

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-73 827</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET BUDSJETT

	2023 Virkelig	2024 Budsjett
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3127024	4395420
ANDRE INNTEKTER	40120	36500
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>3167144</b>	<b>4431920</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	<b>0</b>	
PERSONALKOSTNADER	-31089	0
STYREHONORAR	-100000	-130000
EKSTRAORDINÆRT STYREHONORAR		-70000
AVSKRIVNINGER	-6994	-7000
REVISJONSHONORAR	-13385	-14322
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-76486	-81840
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-202260	-50000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-768278	-3000000
FORSIKRINGER	-243714	-278000
KOMMUNALE AVGIFTER	-752516	-805200
ENERGI / FYRING	-358730	-383841
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-371703	-390000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284464	-304376
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3209620</b>	<b>-5514579</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-42476</b>	<b>-1082659</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>	<b>0</b>	
FINANSINNTEKTER	82333	30000
FINANSKOSTNADER	0	-630000
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>82333</b>	<b>-600000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>39857</b>	<b>-1682659</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3FB0E-W65EG-KIZJZ-L6FI-AKCHC-3DE88

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

Den 16. juni 2025 kl. 19:00 ble det avholdt årsmøte i Boligsameiet Skistadbygget.

Følgende møtte som eier eller med fullmakt fra eier:

Navn	Leilighet
	305
	1501
	1101
	1303
	802
	1102
	1103
	1304
	205
	701
	1301
	1001
	1404
	1203
	803
	1505
	604

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 1. Konstituering

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Styreleder Robert Jensen ble valgt til møteleder. Espen Bunæs ble valgt til å undertegne møteprotokoll sammen med møteleder.

## 2. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble opplest av styrets leder.

Vedtak: Styrets beretning tas til etterretning.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning

Styrets leder presenterte årsregnskapet for 2024.

Resultatregnskapet, balansen med noter samt revisors beretning ble gjennomgått.

Regnskapet pr. 31.12.2024 viser omløpsmidler med kr. 5 074 641 mens kortsiktig gjeld er kr. 5 377 262, mens langsiktig gjeld er kr. 21 860 916. Årsresultatet viser et årsresultat for sameiet på – kr. 25 818 406.

Vedtak: Årsresultat og balanse godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

## 4. Budsjett for 2024

Styrets leder redegjorde for driftsbudsjettet for 2025.

Vedtak: Styrets opplegg for drift tas til etterretning.

## 5. Styre

Følgende styre ble valgt:

Robert Jensen, styreleder (ikke på valg - frem til 2026)

Torbjørn Tharaldsen, varamedlem (ikke på valg - frem til 2026)

Truls Losnegaard, styremedlem (frem til 2027)

Lisbeth Ovind, styremedlem (frem til 2027)

Helene Faugstad Bjertnes, varamedlem (frem til 2027)

## 7. Styrets godtgjørelse

Styrets leder orienterte om at gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper som forvaltes av OBOS var om lag kr. 130 000 i 2022 i boligselskaper med samme antall boliger som Boligsameiet Skistadbygget. Styret foreslår på denne bakgrunn at ordinært styrehonorar for 2025 fastsettes til kr. 140 000.

Følgende vedtak ble truffet:

Styrets ordinære godtgjørelse for 2025 fastsettes til kr. 140 000. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 8. Eventuelt

Styrets leder orienterte om rørfornyingsprosjektet som ble gjennomført i 2024/2025. Han orienterte videre om at flere pumper knyttet til radiatoranlegget vil bli skiftet i løpet av sommeren. Tiltaket forventes ikke å medføre økte fellesutgifter.

Det ble samtalt rundt bruken av fellesrommet og døråpningsmekanismen til hoveddøra og eventuelle tiltak for å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygget.

Alle vedtak var enstemmige.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet hevet.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Drammen 16. juni 2025



Robert Jensen



Espen Bunæs

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SKISTADBYGGET, FASTSATT I ÅRSMØTE 21. JUNI 2021

### 1. FORMÅLET MED ORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Boligsameiet Skistadbygget, skal vedtatte ordensregler følges. Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til eierseksjoner og fellesområdene. Ordensreglene gjelder for bruk av eierseksjoner, fellesareal, boder, og uteområder. Alle seksjonseiere og beboere er forpliktet til å følge vedtatte ordensregler. Ordensreglene vedtas av årsmøtet.

### 2. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Seksjonseiere og beboere som opplever brudd på ordensreglene, oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan styret kontaktes skriftlig. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på ordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

### 3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Seksjonseier skal melde til styret navn, telefonnummer og e-postadresse for enhver beboer i den enkelte leilighet. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Ordensregler for Boligsameiet Skistadbygget. Kontaktinformasjon til styret henger på oppslagstavlen ved inngangspartiet.

### 4. BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN

#### Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet.

Støyende tiltak i bygget er kun tillatt mellom kl 08:00 og kl 21:00 på hverdager, og mellom kl. 08:00 og kl 17:00 på lørdager. På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lydt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

#### Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på balkonger og i fellesgangene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse / synlig for naboene. Beboere oppfordres til å bruke et lavt tørkestativ.

#### Grilling på balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **Kjøkkenvifte**

Alle leiligheter i boligsameiet er tilkoblet et sentralt ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Det betyr at kjøkkenventilator må være uten innebygget motor/vifte. Ventilator kjøpes i samråd med styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

## **Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse**

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling eller montering av private parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Det må ikke gjennomføres ombygginger i seksjonene, ute eller inne, uten etter skriftlig søknad til og aksept fra styret. Dersom styret må innhente bygningsfaglig kompetanse for å kunne vurdere slike søknader, skal utgifter til dette belastes søkeren. Alle endringer som styret gir tillatelse til, skal utføres av fagkyndig autorisert/sertifisert arbeidskraft, med kvittering/bilag som dokumenterer dette.

## **Annet**

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

## **5. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd utenfor sameiets område. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

## **6. SØPPELHÅNTERING**

Avfall skal kildesorteres i henhold til Drammen kommunes retningslinjer.

Papp skal brettes/skjæres og legges i papirbeholderne på en slik måte at det tar minst mulig plass.

Større gjenstander som tørkestativ, madrasser, elektriske artikler, bygningsmaterialer mv. skal ikke henges utenfor søppelbeholderne i søppelrommet eller i kjelleren, men bringes av den enkelte beboer til Lindum e.l.

Ved inn- og utflytting eller ved opprydning i den enkelte leilighet vil det kunne bli ekstraordinære søppelmengder (papp fra tv- og hvitevarer, isopor, gardiner, klær, elektriske artikler mv). Det er ikke tillatt å fylle avfallsbeholderne med slikt avfall eller mengder med søppelsekker. Den enkelte beboer skal bringe avfallet til Lindum e.l. Ved brudd på bestemmelsene over kan styret fakturere leilighetseier et gebyr som gjenspeiler sameiets utgifter med å håndtere avfallet.

## **7. FELLESONMRÅDER**

### **Innvendig**

Ytterdører skal alltid holdes låst og kun åpnes for byggets beboere og deres gjester. Uvedkommende skal hindres adgang til bygget.

I fellesganger, trapper o.l skal det ikke henges møbler eller noen form for gjenstander. Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i fellesgangene. Sykler må enten tas med inn i egen leilighet/bod eller plasseres på anvist plass i kjelleren. De er ikke tillatt å henge bilder e.l. i fellesgangene. Løse gjenstander som står/oppbevares i oppganger

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

eller i kjeller utenfor bodene vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Vaskeriet skal kun benyttes i den oppførte tiden på vaskelisten. Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07:00 og kl. 23:00 på hverdager og mellom kl. 07:00 og kl. 23:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal vaskeriet ikke benyttes.

## **Utvendig**

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt.

## **8. VAKTMESTERTJENESTER**

Sameiet kjøper vaktmestertjenester av en ekstern leverandør som fakturerer på timebasis. Det er kun styrets medlemmer som kan bestille vaktmesteroppdrag til sameiet. Eventuelle privatoppdrag som ønskes utført i den enkelte leilighet må avtales særskilt og betales av den enkelte beboer/seksjonseier.

## **9. NØKLER**

Ved tap av nøkkel er det den enkelte beboers ansvar å bestille og betale ny nøkkel. Bestilling skjer skriftlig til nøkkelansvarlig som styret utpeker.

## **10. POSTKASSER, SKILT OG OPPSLAG**

Hver postkasse skal ha navneskilt og navneskiltene skal ha et enhetlig preg. Det er ikke tillatt å benytte papirlapper, klistremerker, ulike «klipp og lim»- løsninger eller at det skrives for hånd på eksisterende skilt.

Skiltet skal ha følgende form:

1601

Kari Nordmann

Skilt kan eksempelvis bestilles hos CC Lås og Graving (tlf. 32 89 20 54). Skilt på ringetablået ved inngangen besørges av den styret utpeker. Det er ikke tillatt for den enkelte å montere skilt, sette opp klistermerker e.l på tablået.

Private oppslag utvendig eller innvendig er ikke tillatt.

## **11. MELDEPLIKT**

Beboere plikter umiddelbart å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter eller fellesarealene.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon


## Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Gangfelt avgrensning	Kjørebane kant	Skiltportal
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegbom
Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang	Vegskulderkant
Flaggstang	Gjerde	Idrettsanlegg
Loddrett mur	Skjerm	Voll
Tribune	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Gang- og sykkelveg undergang	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Forsenkingskurve	Høydekurve
Lekeplass	Sport- og idrettsplass	Bebygd område
Annet		







# Vedlegg: Kommunalinformasjon

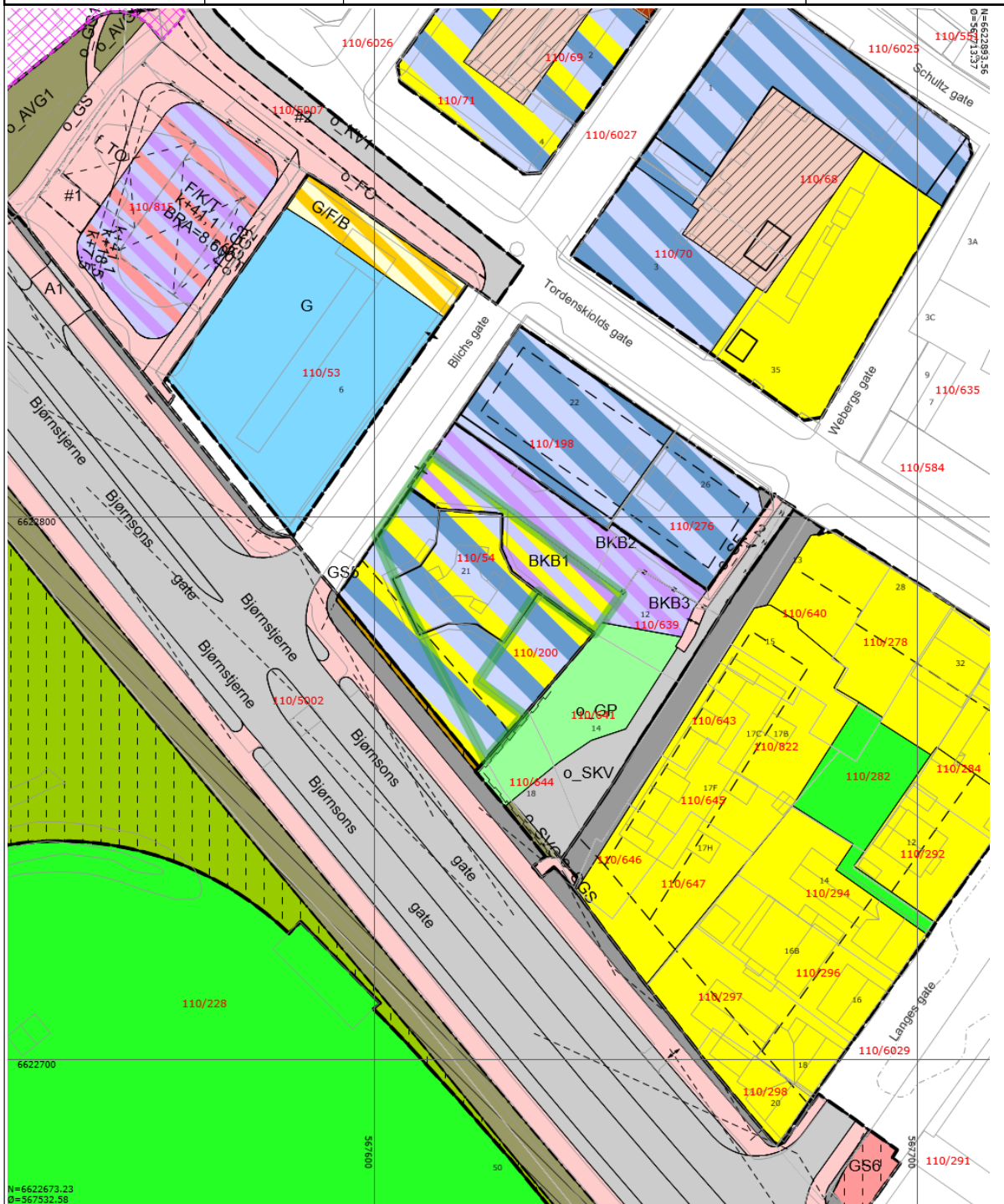
 Drammen kommune	<h2>Planstatus</h2>				
<b>MATRIKKELENHET</b>					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	110	54	0	23	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21, 3044 DRAMMEN
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN</b>					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til		Plan (vedtaksdato)			Areal
Bevaring kulturmiljø		Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)			
Blå/grønnstruktur - Nåværende		Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)			1009.91m <sup>2</sup>
Flomfare		Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)			4.73m <sup>2</sup>
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)			1009.91m <sup>2</sup>
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur		Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)			1005.18m <sup>2</sup>
<b>GJELDENDE REGULERING</b>					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		Reguleringsformål		Areal
Ja					
3301 0602346	Detaljregulering for området mellom Blich's gate og Webergs gate (26.3.2019)		Bolig/Forretning/kontor		302.03m <sup>2</sup>
3301 0602346	Detaljregulering for området mellom Blich's gate og Webergs gate (26.3.2019)		Forretning/kontor		0.01m <sup>2</sup>
3301 060244A-7	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: BJ. BJØRNSONS G.-BLICHS G.-TORDENSKIOLDS G.-LANGES G (24.3.1987)		Bolig/Forretning/Kontor		705.38m <sup>2</sup>
<b>RELATERTE PLANER</b>					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
0602312	Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Parsell Jernbanegata -Telthusgata (19.6.2012)				
0602346	Detaljregulering for området mellom Blich's gate og Webergs gate (26.3.2019)				
060244A-7	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: BJ. BJØRNSONS G.-BLICHS G.-TORDENSKIOLDS G.-LANGES G (24.3.1987)				
22.04.2026 12:36:41					
Side 1 av 2					

<b>BEBYGGELSESPPLAN</b>	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>REGULERING UNDER ARBEID</b>	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Ja	3301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039
<b>PLANFORSLAG</b>	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>KOMMENTARFELT:</b>	
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Det tas forbehold om feil og mangler.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

 <p>Drammen kommune</p>	Reguleringsplaner				 <p>Målestokk 1:1000</p>	
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 54	Fnr: 0		Snr: 23
	Adresse:	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21 3044 DRAMMEN				
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET				

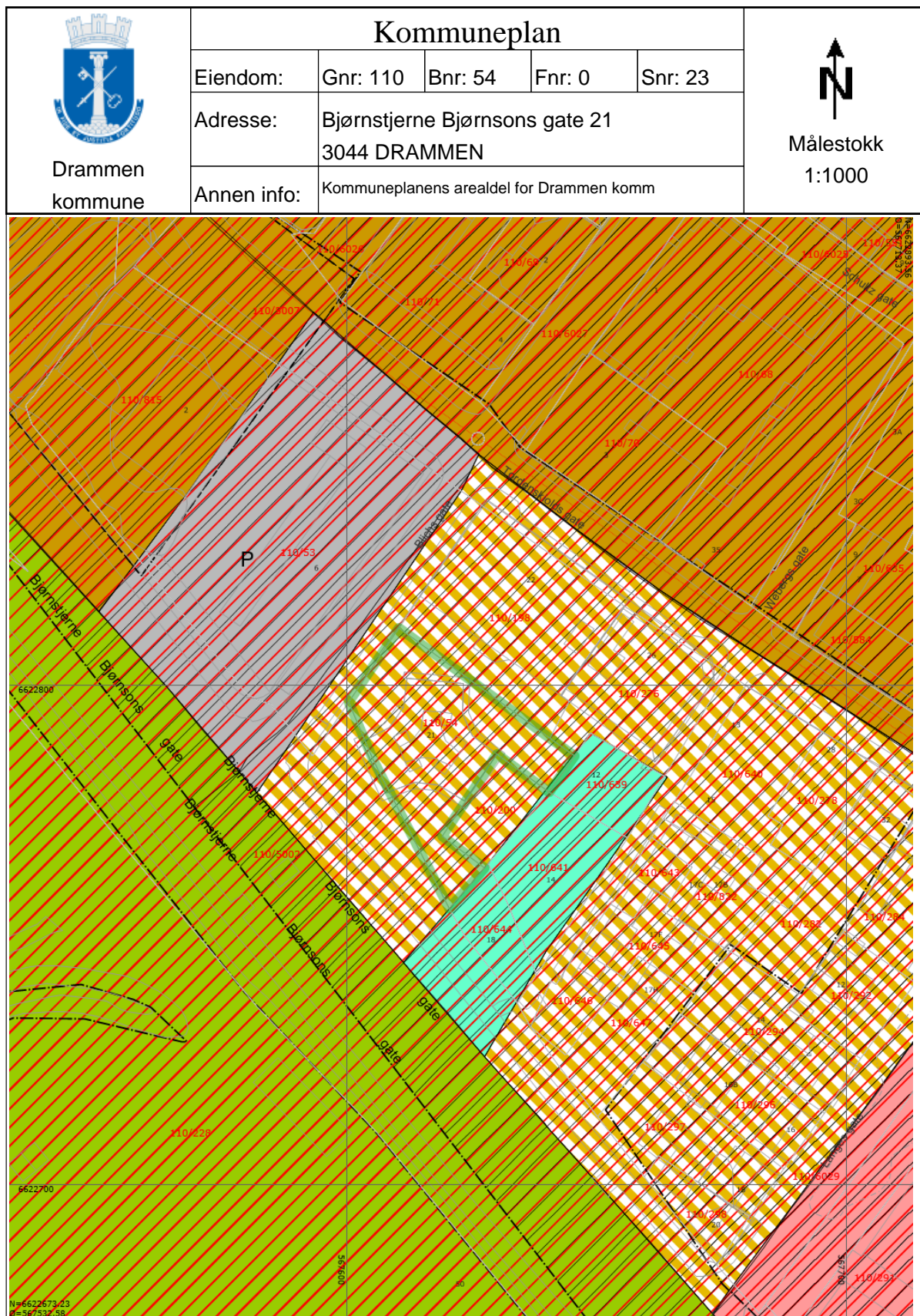


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring





























Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpInfrastrukturGrense	 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde
 Stengning av avkjørsel	 Avkjørsel	 Tunnelåpning
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Frisiktlinje
 Regulert støyskjerm	 Tunnel	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Almennyttig formål - forsamlingslokale	 Garasjeanlegg
 Gate m/fortau	 Offentlig friområde	 Anlegg for idrett og sport
 Annet fellesareal	 Bolig/Forretning/Kontor	 Forretning/Kontor
 Bestemmelsesområde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde	 Krav vedrørende infrastruktur
 Sentrumsformål	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	 Idrettsanlegg
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	 Kombinert bolig, forretning og kontor	 Kombinert forretning og kontor
 Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Gang- og sykkelveg
 Gangveg, gangareal eller gågate	 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Annen veggrunn, grøntareal
 Park		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

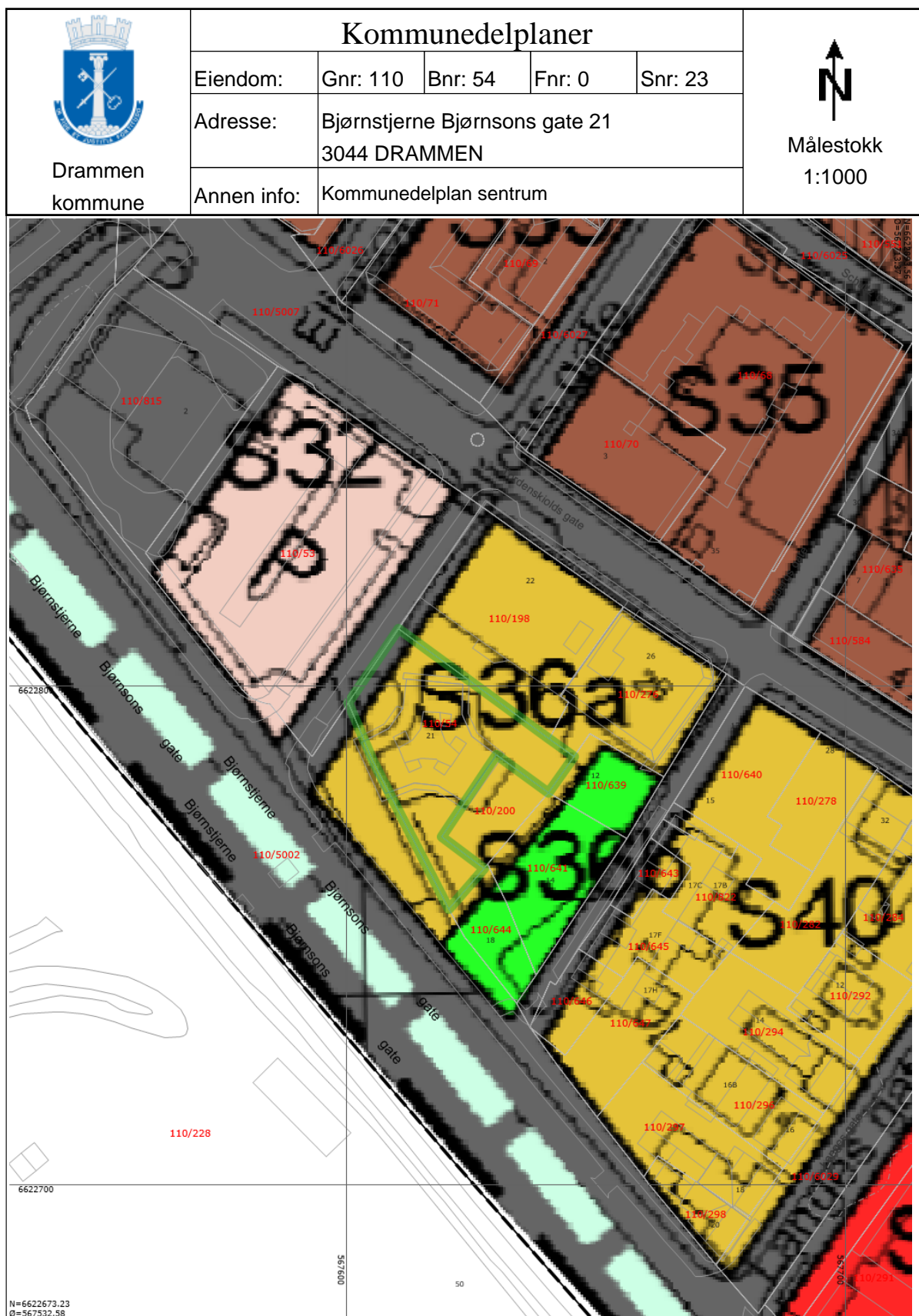


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring















Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Flomfare	 Sentrumsformål - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Parkering - Nåværende
 Blågrønnstruktur - Nåværende		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
 Plangrense	 KommunedelplanRaster	

# BJØRNSTJERNE BJØRNSONS GATE 21

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Skistadbygget	1 min
Linje 3, 3N, 4, 4N, 5, 37, 91, 96	0.1 km
Drammen stasjon	7 min
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

## SKOLER

Danvik skole (1-7 kl.)	10 min
352 elever, 19 klasser	0.8 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-... 17 min	
68 elever, 2 klasser	1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	19 min
534 elever, 27 klasser	1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
595 elever, 46 klasser	0.6 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-... 17 min	
75 elever, 8 klasser	1.5 km
Drammen videregående skole	4 min
1250 elever, 51 klasser	0.4 km
Heltberg vgs. Drammen	17 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Blichs gate p-hus	1 min
Drammen - Marienlyst	7 min



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100



## OPPLEVD TRYGGHET

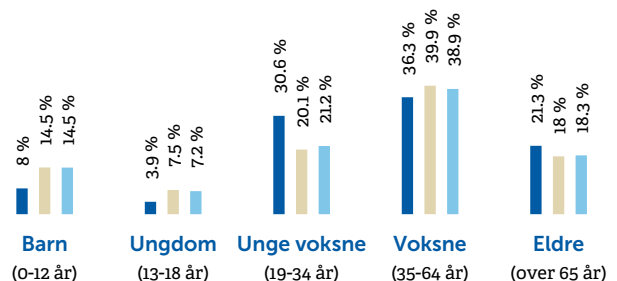
Veldig trygt 76/100



## NABOSKAPET

Høflige 57/100

## ALDERSFORDELING



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

## BARNEHAGER

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 ...	4 min
45 barn	0.3 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	7 min
95 barn	0.6 km
Danvik barnehage (1-6 år)	11 min
66 barn	0.9 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Strømsø	1 min
Coop Extra Byhaven	3 min



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 89/100

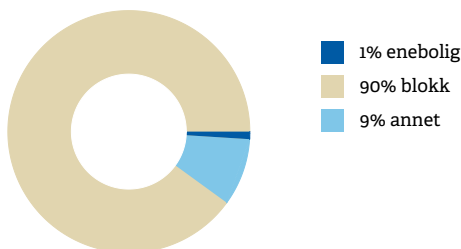
 **MATVAREUTVALG**  
Stort mangfold 86/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 83/100

## SPORT

-  **Marienlyst Stadion** **2 min**   
Fotball, friidrett 0.1 km
-  **Drammenshallen** **4 min**   
Aktivitetshall 0.3 km
-  **Bølgen Tr.senter - Drammensbadet** **5 min** 
-  **Sprek Akropolis Marienlyst** **6 min** 

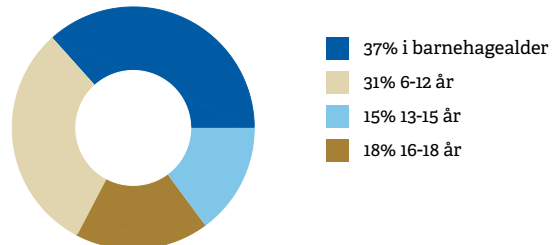
## BOLIGMASSE



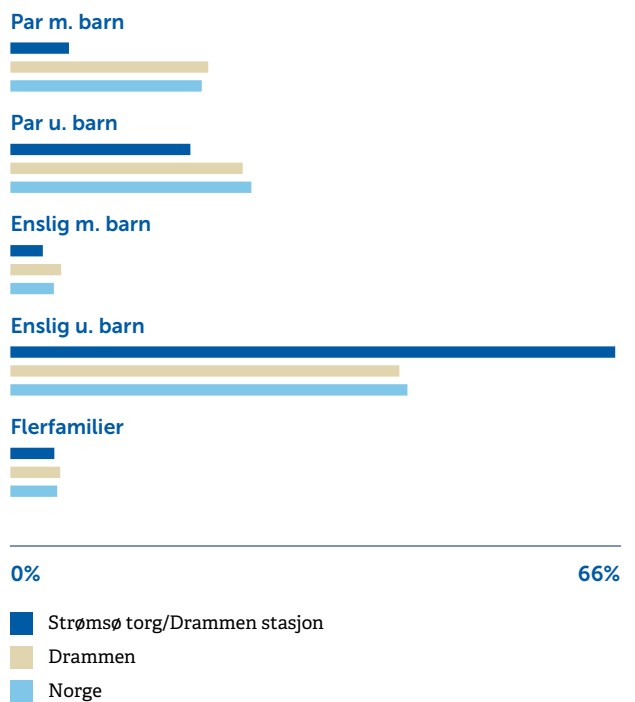
## VARER/TJENESTER

-  **Strømsø Senter** **6 min** 
-  **Apotek 1 Strømsø** **1 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

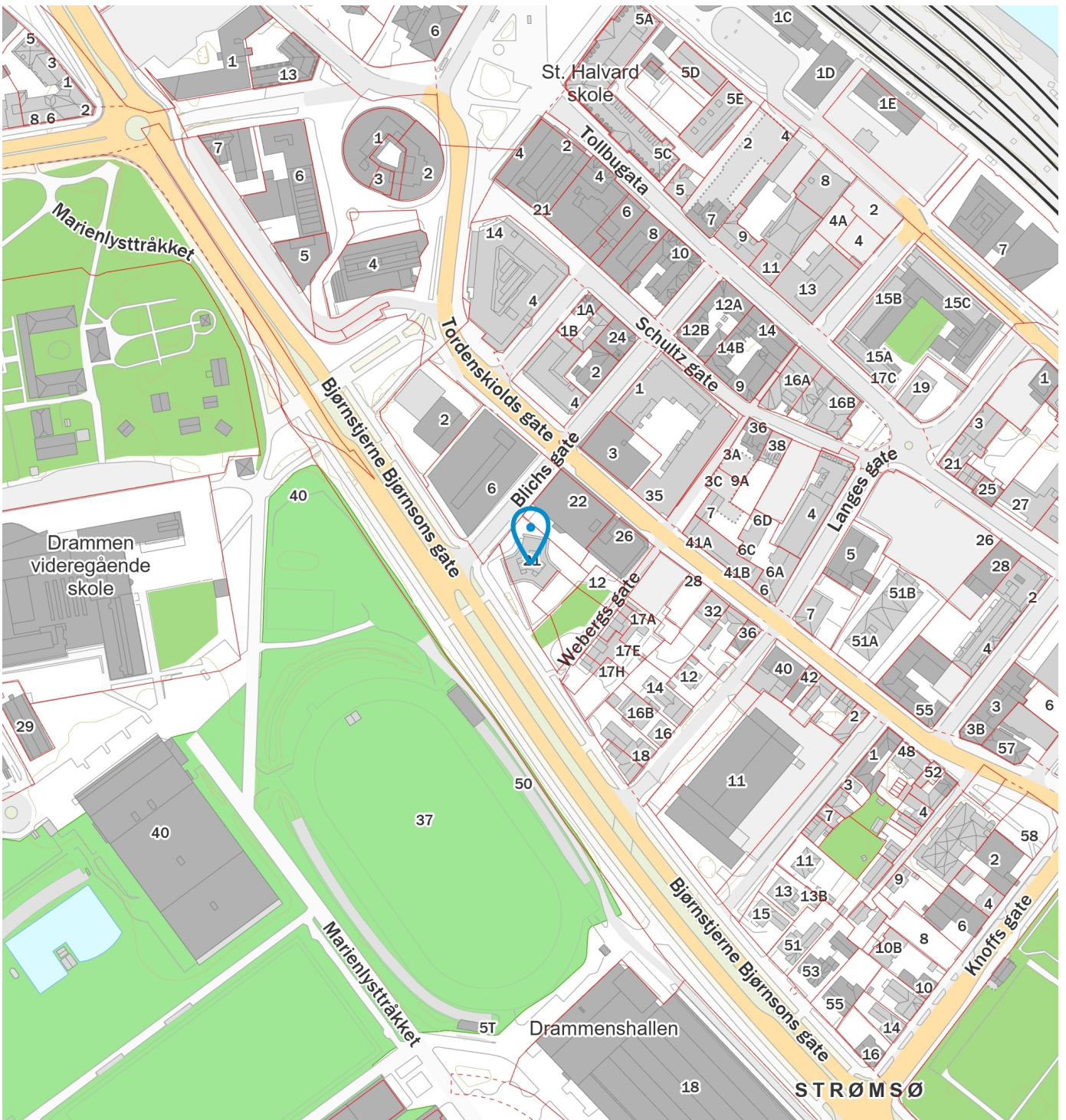
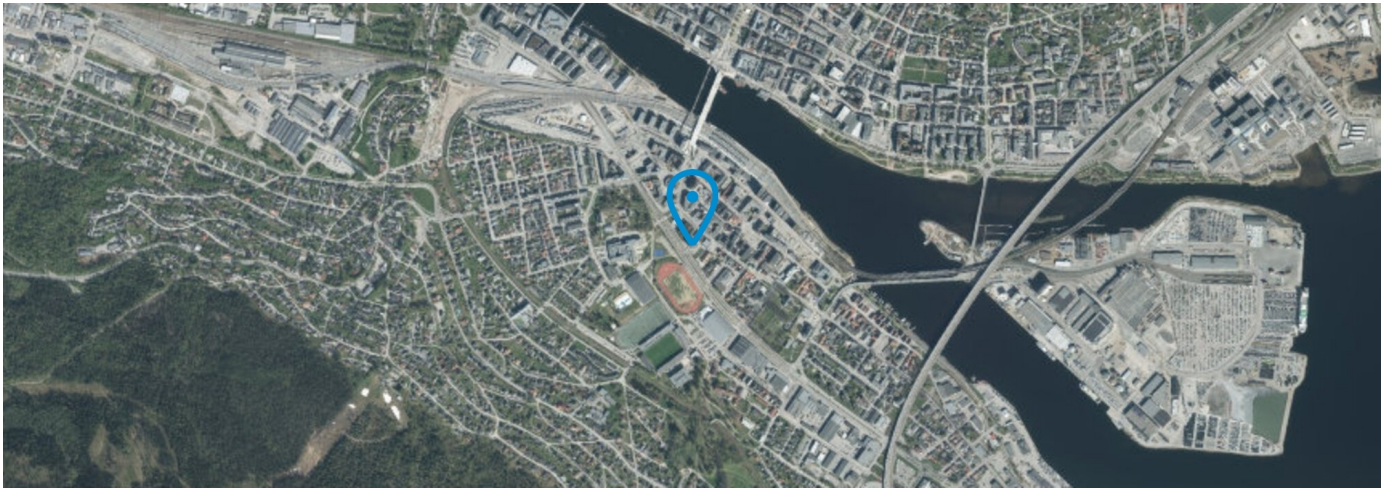


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2861260158 / Andreas Høstvik, tlf. 482 34 223  
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 21, 3044 Drammen  
Gnr. 110, bnr. 54, snr. 23 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

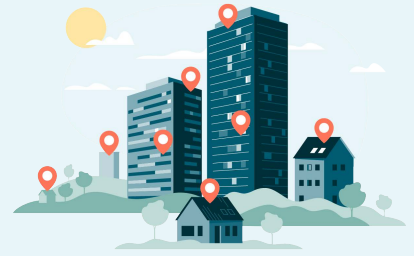
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2861260158  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.05.2026

**Andreas Høstvik**  
Eiendomsmegler

482 34 223  
andreas.hostvik@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen  
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no