



Velkommen til

Strømsø torg 5E
3044 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Strømsø torg 5E
3044 Drammen

Lys og moderne 2-roms med sentral beliggenhet - Solrik balkong mot bakgård- Pendlervennlig - Perfekt førstegangskjøp!

Det er mulighet for å individuell nedbetaling av fellesgjelden, da vil felleskostnader utgjøre kr 7 042,- pr mnd.

Høydepunkter:

- Leiligheten vender mot bakgård
- Mye ink. i felleskostnader, bla. fyring/varmtvann
- Attraktivt og sentralt område
- Togstasjon i umiddelbar nærhet
- Hyggelig og solrik balkong
- Lagringsmuligheter i kjellerbod
- Felles bakgård av god størrelse

Bare personer som er registrerte studenter eller under 35 år kan bli andelseiere i borettslaget.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 075 000
Andel fellesgjeld pr 28.10.2025	kr	702 214
Omkostninger*	kr	1 386
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 778 600
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	11 451
BRA/BRA-I		38/38 m ²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2006
Etasje		3
Energimerking		

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!



Thea Fureid Michalsen
Eiendomsmeglerfullmektig

458 04 394
thea.michalsen@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 075 000
Andel fellesgjeld pr 28.10.2025	kr	702 214
Omkostninger*	kr	1 386
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 778 600
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	11 451

*Omkostninger

Kr 545,- Tinglysing av hjemmelsdokument

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument

Kr 296,- Grunnbokskrift

kr 1 386,- Sum omkostninger

Kr 7 200,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 8 586,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 10 000,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 11 386,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 11 451 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

akonto fjernvarme, grunnpakke TV/internett, renovasjon, renter og avdrag fellesgjeld, felles forsikring, vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar.

Neste endring i felleskostnader er 01.11.2025, felleskostnadene reduseres til totalt kr 11 316,- pr mnd.

Styreleder informerer om planer om utbedring av fasader, vinduer og balkongdører. Hvilke kostnader dette vil utgjøre er ikke vedtatt.

Fjernvarme avregnes årlig og ved eierskifte.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene, men kostnadene vil bli spesifisert på avtalegiro/faktura.

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937038350, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 28.10.2025: 37 543 292
Andel av saldo: 702 215
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)
Felleslån Borettslag

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via borettslaget. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Andel nr. 27 i Bykvartalet borettslag, org. nr. 990298394
Andelen ligger i Bykvartalet borettslag, og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl.

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

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 salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighet:

BRA-i: 38 m2
BRA total: 38 m2

3. etasje

BRA-i: 38 m2. Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad
TBA: 3 m2.

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

1

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

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

3

Parkering

Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser, men disponerer 15 plasser i nabobygget som leies ut. Det er mulighet for å sette seg opp på venteliste. Ta kontakt med Drammen Tomteselskap AS, tlf. 32 24 25 30.

For øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Borettslagets eiendom

Gnr. 110, Bnr. 540, Fnr. 3 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 572 m² på festet tomt.

Festetid: Festet løper inntil den sies opp av fester eller fester krever innløsning av tomten.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Fstekontrakt datert: 31.12.2004

Årlig festeavgift: kr 905 000

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert år.

Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i KPI (konsumprisindeksen).

Innløsningsvilkår festekontrakt: Innløsningsrett er en forkjøpsrett for fester til på ett eller annet tidspunkt å kjøpe den festede tomten. Bortfester kan ikke kreve at fester innløser en tomt til bolig eller fritidshus. Hovedregelen er at fester kan kreve å få innløse tomt til bolig eller hytte når det er gått 30 år av festetiden om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er utløpt, jf. tomtefesteloven § 32, dersom bortfester ikke kan påberope seg unntak om innløsning for festetomt som tilhører bygde- eller statsallmenning, jf. tomtefesteloven §34. Etter at det er gått 30 år av festetiden, kan feste også kreve innløsning av boligeiendom hver gang det er gått 2 nye år.

Festeren må fremsette kravet om innløsning skriftlig senest ett år før innløsningstiden er inne. Reglene gjelder for alle festeavtaler for bolig eller fritidshus også for avtaler inngått før tomtfestelovens ikrafttredelse i 2002 og de gjelder også for livstidsfeste. Innløsningssummen skal som hovedregel være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet.

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Tomtetype festetomt, med grunneier Tollbugata 1 AS.

Andel av festeavgiften betales som en del av de månedlige fellesutgiftene.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i disse.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser

Som andelseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde borettslagets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, lusing av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP6495284

Byggeår

Ca. 2006

Innhold

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og inneholder:

Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i kjeller.

Standard

Entré: Det er heisadkomst opp til leiligheten i tredje etasje. Entréen er innbydende med trestavs parkett på gulvet slipt i 2022. Entréen har plass til garderobeskap.

Stue: Lys og innbydende stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang gjennom tofløyet balkongdør til en solrik balkong vendt mot bakgården. Balkongen ligger mot sørvest, og har dermed gode solforhold store deler av dagen.

Kjøkken: Kjøkkenet ligger i en egen nisje i stuen. Innredningen har hviter glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er flislagt over benk og lys under overskap. Det er også opplegg og plass til en smal oppvaskmaskin samt benkekjøleskap. Frittstående hvitevarer med ovn fra 2025.

Bad: Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, heldekkende servant, hvitt servantskap, speil og veggmontert toalett.

Soverom: Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har adkomst via to skyvedører. Soverommet har to garderober med godt med oppbevaringsplass.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Følgende medfølger ikke:

- Garderobeskap i gang
- Lampe i stue
- Veggmontert skap i stue

Følgende medfølger:

- Garderobeskap på soverom

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt på Strømsø med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av service- og underholdningstilbud. Dette er et fantastisk sted for deg som ønsker å bo svært sentralt med "nærhet til alt". Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, sportsanlegg, svømmehall, turområder, skoler, elvepromenaden, kino og uteliv. Ellers er det kun 5 minutters gange til jernbanestasjonen med buss, tog og flytog.

Servicetilbud

Leiligheten har en flott beliggenhet med kort gangavstand til alt av butikker, servicetilbud, bibliotek, uteliv, kino, teater, treningssentre og museum. Det nye og meget påkostede Strømsø Torg ligger rett ved siden av leiligheten og fungerer som bydelens sosiale møteplass.

For de daglige innkjøpene er det et rikt utvalg av dagligvarebutikker i nærområdet. Et av de bedre alternativene er Strømsø senter. Senteret ligger kun 10 minutter med rolig gange fra leiligheten og dekker de fleste hverdagsbehov med sine 14 forskjellige butikker.

Bragernes Torg ligger ca. 8 minutters gange fra leiligheten og er stortorget i Drammen. Bragernes torg er Norges største og Nord-Europas lengste torg! Torget ivaretar en rekke bymessige funksjoner, og er møteplass, handelstorg og festplass.

Det er kort vei til Union Brygge (8 min. gange fra leiligheten); Drammens møteplass for konserter, servering, opplevelser, handel og utdanning, samt byens kulturhjerne, Union scene.

Her finner du også "Papirbredden" - Drammens kunnskapspark som rommer et mangfold av ulike virksomheter, organisasjoner og prosjekter som alle har fokus på kunnskapsutvikling og nyskaping: tre høyskoler, bibliotek, bokhandel, karrieresenter og et innovasjonsmiljø.

Offentlig kommunikasjon

Drammen stasjon ligger i umiddelbar nærhet. Det tar ca. 35 minutter med tog fra Drammen stasjon til Oslo. Det går også flytog fra Drammen til Gardermoen. Fra leiligheten ligger også Drammen bussterminal i umiddelbar nærhet med gode bussforbindelser fra Drammen sentrum. Ellers er det enkel adkomst til E-18 med bil (3 minutter).

Rekreasjonsmuligheter

Det er kort vei til Marienlyst og Museumsparken. Her finnes flotte og usjenerte grønt- og rekreasjonsområder med hyggelige gangveier. Marienlystområdet inkluderer fotballbaner, kunstisbane om vinteren, friidrettsbane, treningsstudio, Drammensbadet (helårsbad) og Drammenshallen. Ellers er det kort vei til elveparken på Bragernessiden med tur- og sykkelstier. Ved elveparken ligger også Bragernes strand som er en flott badeplass om sommeren og et fint parkområde.

Aktivitetstilbud

Strømsgodset IF og Skiold ski- og ballklubb er aktive idrettsforeninger i nærheten. De har eget treningsanlegg med kunstgressbane på Gulskogen og Marienlyst, samt naturisbane og kunstisbane på vinterstid.

Ellers kan området friste med:

Drammen turnforening med egen hall. For mer informasjon se <https://www.drammenturn.no>
Drammen slalåmklubb i Haukåsløypa slalåmbakke med egentrening og kurstilbud Bikkjestykket friområde ved Austad gård Strømsøåsen med lysløyper Drammen Cykleklubb for landeveissyklister og terrengsyklister.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

- Elektrisk anlegg: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.
- Kjøkken: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Benkeplaten rundt oppvaskmaskinen og kjøkkeninnredningen under kummen viser tegn til fuktskader og svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
- Våtromsgulv - Bad: Det er funnet bom under en flis i dusjen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Våtromsvegger - Bad: Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg har løsnet noe fra flisene. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Fast inventar, generelt - Bad: Innredningen har fuktskader/svelling, og er derfor vurdert til TG 2.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Innvendig dør - Bad: Innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet.

TG 3:

- Ingen punkter!

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Ferdigattest for oppføring av boligblokk med 54 leiligheter, datert 21.09.2007.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme via radiatorer og varmekabler på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 2 100 kWh. opplyst av Glitre Nett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2022.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

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 av bygningssakkyndig 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 bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er følgende avtale i dag: Telia

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er

begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål i reguleringsplan for Drammen stasjon og Tollbugata nord.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til bevaring kulturmiljø i kommunedelplan sentrum vedtatt 30.05.2006.

Eiendommen er avsatt til flomfare, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, ras- og skredfare og sentrumsformål i kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025 - 2037 vedtatt 18.06.2025.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Relaterte planer:

Eiendommen er under flere relaterte planer, se vedlagte planstatus for ytterligere informasjon.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen er under aktsomhetsområde for flom, aktsomhetsområde for kvikkleire og middels til lav aktsomhet for radon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 701 217 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 804 868 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue

Kr 18 930 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

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 avvikling 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.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

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

Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten. Forkjøpsretten på boligen blir utlyst etter salg. Dersom forkjøpsberettiget benytter seg av forkjøpsretten, påløper det et forkjøpsrettsgebyr fra forretningsfører pålydende 5 rettsgebyr + mva. i tillegg til kjøpesum og omkostninger. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jfr. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Mathias Vågsdal
Henriette Nordkvist Walaker

Heftelser

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

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

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

Diverse påtegning
TRANSPORT AV RETTIGHET
Fra Drammen Tomteselskap 4 AS med orgnr. 985 784 604 til Drammen Tomteselskap 5 AS med
orgnr. 988 997 544

Diverse påtegning
BRUKS- OG ADKOMSTRETT TIL PARKERINGSPLASSER
Bruksrett til parkeringsplass nr 1-8 og nr 10-12 beliggende i del av bygning

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

21.06.2021 - Dokumentnr: 742480 - Bruksrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Drammen Tomteselskap 5 AS
Org.nr: 988 997 544
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt
Gjelder parkeringsplass nr. 9

29.11.2004 - Dokumentnr: 22478 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:110 Bnr:540

01.01.2020 - Dokumentnr: 1810206 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:110 Bnr:540
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 760795 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:540
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Daniel Aas den 29.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Skapet som tilhører vasken er noe slitt/kan være fuktskade

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Manglene varme fra en av radiatorene, feilen er meldt til borettslaget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

En av persiennene mangler den snora som man kan dra opp og ned persiennen, den må derfor rulles opp og ned selv.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. 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. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. 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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. 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.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt.

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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, salgsojektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

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.

Kontaktperson

Thea Fureid Michalsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 458 04 394
E-post: thea.michalsen@em1sornorge.no

Ansvarlig megler

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
Thomas Valvatne Myhre
Eiendomsmegler
Telefon: 481 13 332
E-post: thomas.myhre@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







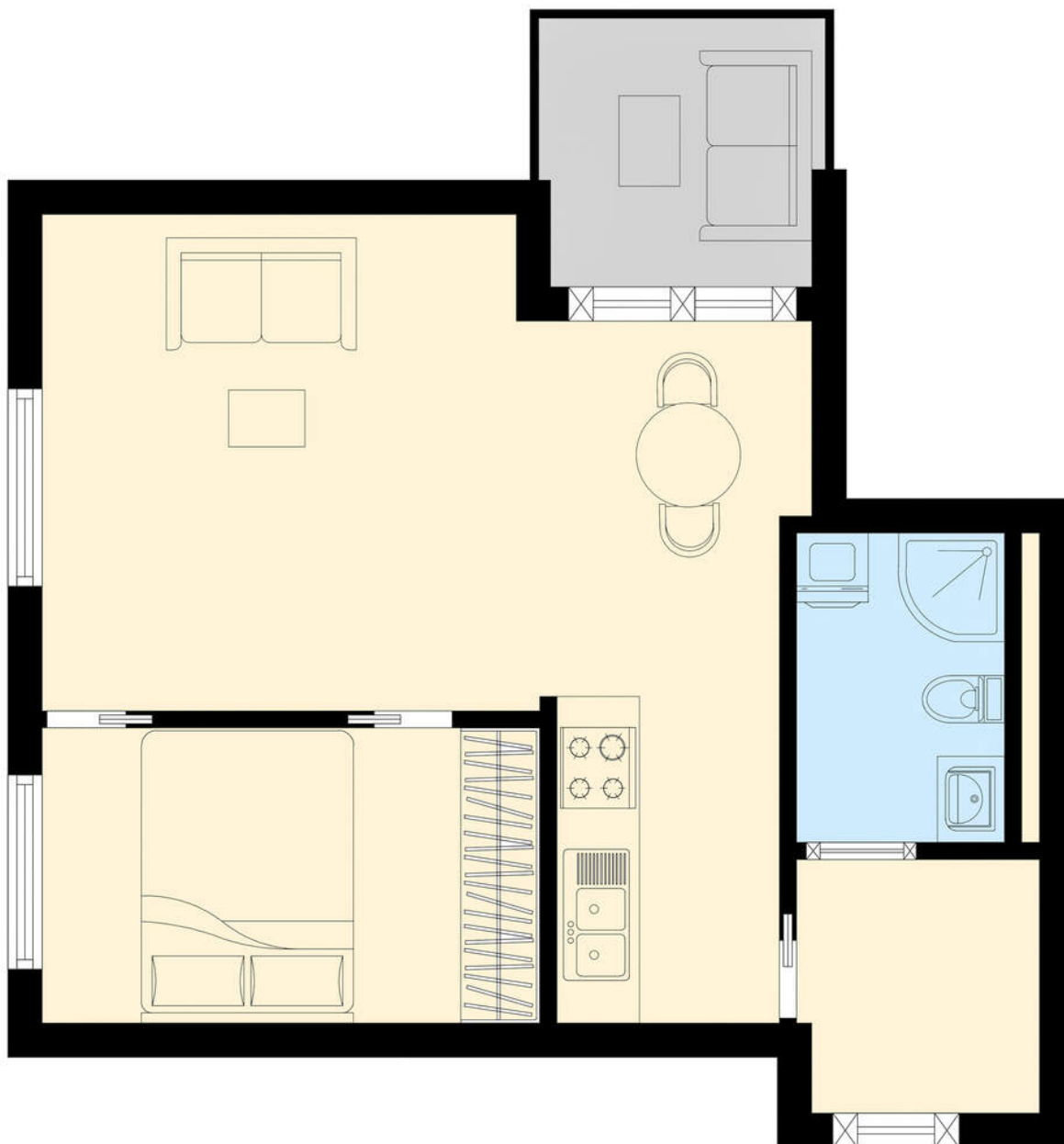












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

STRØMSØ TORG 5E

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Danvik skole (1-7 kl.)	12 min
344 elever, 17 klasser	0.9 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-...18 min	
64 elever, 2 klasser	1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	21 min
552 elever, 26 klasser	1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
644 elever, 43 klasser	0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
366 elever, 26 klasser	1.8 km
Drammen videregående skole	7 min
1250 elever, 51 klasser	0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Blichs gate p-hus	4 min
Clarion Collection Hotel Tollboden	6 min



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100



OPPLEVD TRYGGHET

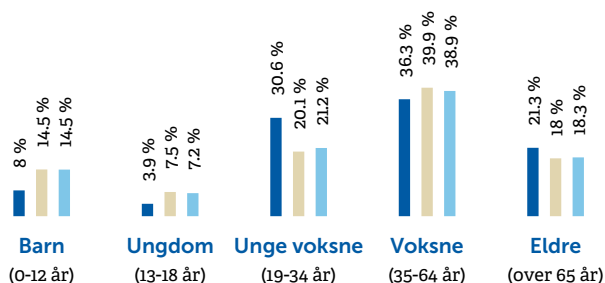
Veldig trygt 76/100



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 ...	5 min
44 barn	0.5 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	10 min
96 barn	0.8 km
Parktunet barnehage (0-5 år)	13 min
103 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Drammen Togstasjon	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Coop Extra Byhaven	3 min



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 91/100

 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 86/100

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

SPORT

-  **Marienlyst Stadion**

Fotball, friidrett

5 min 

0.4 km
-  **Drammen videregående**

Aktivitetshall

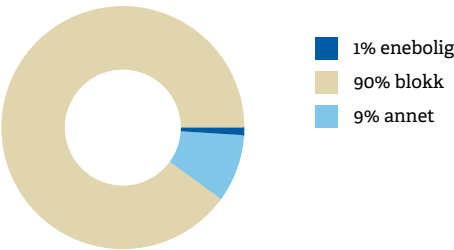
6 min 

0.5 km
-  **MOOV treningssenter**

8 min 
-  **Bølgen Tr.senter - Drammensbadet**

8 min 

BOLIGMASSE



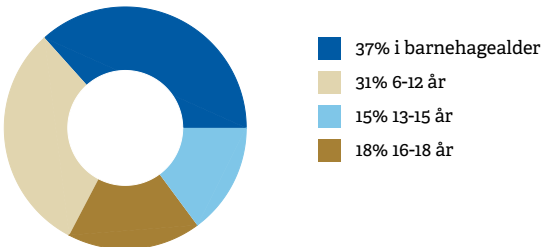
VARER/TJENESTER

-  **Strømsø Senter**

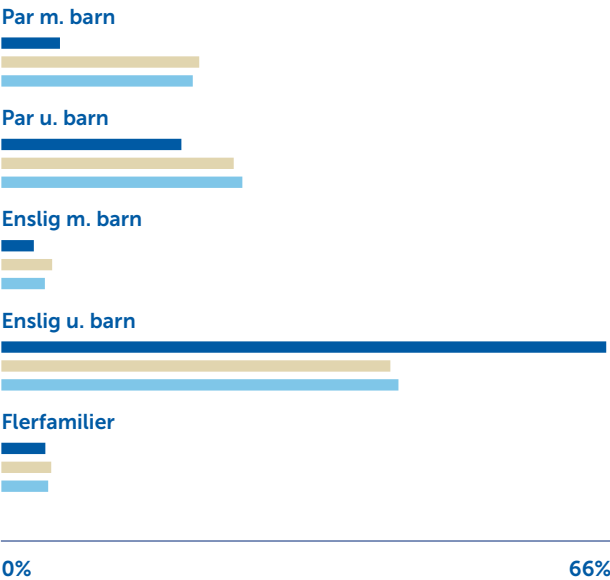
9 min 
-  **Boots apotek Strømsø**

1 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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





TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STRØMSØ TORG 5 E, 3044 DRAMMEN

Gnr: 110 Bnr: 540 3301 Drammen kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 27/10/2025
Utskriftsdato: 29/10/2025
Oppdragsnummer: 98466
Referansenr: 11955

A handwritten signature in blue ink that reads "Daniel Aas".

DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022: Slipt innvendig gulv.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Henriette Nordkvist Walaker & Mathias Vågsdal
Takstmenn: Daniel Aas
Befaring/tilstede: Eier: Henriette Nordkvist Walaker, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3301 Drammen Gnr: 110 Bnr: 540
Eiet/festet: Festet
Areal: 572.7 m²
Hjemmelshaver: Tollbugata 1 AS er hjemmelshaver, Bykvartalet Borettslag har festerett.
Adresse: Strømsø torg 5 E, 3044 Drammen
Fnr 3

Andelsleilighet

Selskap: Bykvartalet Borettslag
Organisasjonsnr: 990298394
Forretningsfører: Boligbyggelaget USBL
Eier: Henriette Nordkvist Walaker & Mathias Vågsdal
Andelsnummer: 27

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/10/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke mottatt.			
Ambita infoland	27/10/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggear 2006

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	38	38	0
Sum bolig:	38	38	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	38	0	0	3
Sum bolig:	38	0	0	3
Sum BRA:	38			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger er oppført med rammekonstruksjon av stål/betong, kledd med liggende kledning og fasadeplater.
- Yttertak i saltak konstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Døralling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte hvite skyvedører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, soverom og entré.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 3,4 m². Betongheller på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkhøyden er målt til 101 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann (fjernvarme) er montert i stue og soverom. Fordelerskap i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Benkeplaten rundt oppvaskmaskinen og kjøkkeninnredningen under kummen viser tegn til fuktskader og svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det innvendige gulvet ble slipt i 2022. Området rundt skapet på soverommet er originalt og ikke slipt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Våtromsgulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under en flis i dusjen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg har løsnet noe fra flisene. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling, og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusj med skyvbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Elektrisk oppvarming - Bad

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Innvendig dør - Bad

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør.
Tilstandsvurdering:	Innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet.

TG: 2

Hulltaking - Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.
Tilstandsvurdering:	

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringssdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.





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

Mathias Vågsdal

Henriette Nordkvist Walaker

Boligen

Strømsø torg 5E
3044 DRAMMEN

3301-110/540/3/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Skapet som tilhører vasken er noe slitt/kan være fuktskade

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Manglene varme fra en av radiatorene, feilen er meldt til borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

En av persiennene mangler den snora som man kan dra opp og ned persiennen, den må derfor rulles opp og ned selv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

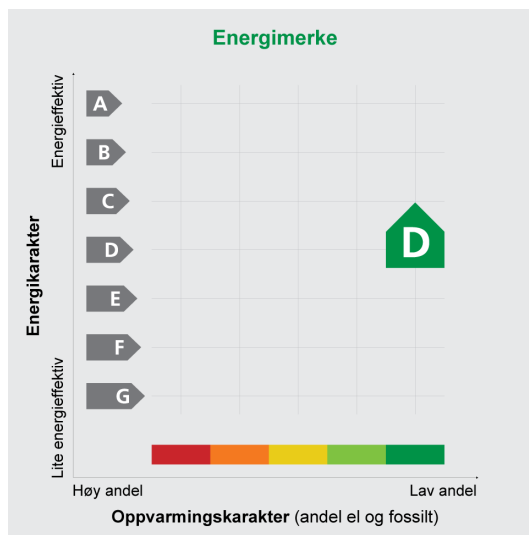
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strømsø Torg 5E
Postnr	3044
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	27 / H0306
Gnr.	110
Bnr.	540
Seksjonsnr.	27
Festenr.	3
Bygn. nr.	20201991
Bolignr.	H0306
Merkenr.	A2019-1020783
Dato	16.06.2019

Innmeldt av Alexander Hansen



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

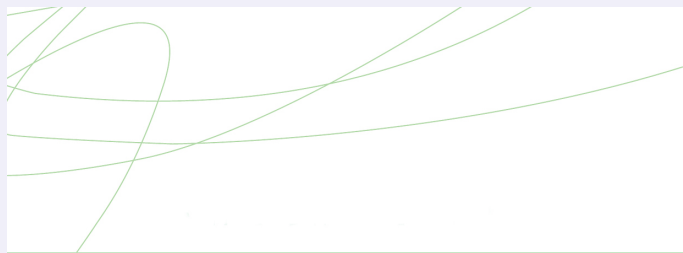
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2006

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 39

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsø Torg 5E

Postnr/Sted: 3044 Drammen

Leilighetsnummer: H0306

Bolignr: H0306

Dato: 16.06.2019 22:26:34

Energimerkenummer: A2019-1020783

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Alexander Hansen

Gnr: 110

Bnr: 540

Seksjonsnr: 27

Festenr: 3

Bygnnr: 20201991

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Vedlegg: Energiattest

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Opplysningsskjema Selger

Opplysningsskjema selger

Oppdragsnummer: 7041250740

EiendomsMegler **1**

🏠 Strømsø torg 5E
3044 DRAMMEN

📅 06.11.2025

knr: 3301
bnr: 540
fnr: 3
gnr: 110

Henriette Nordkvist Walaker		Selger	Mathias Vågsdal		Selger
Spørsmål	Svar	Kommentar			
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	2022				
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	2022				
Strømmålnummer	7355992902438386				
Årlig strømforbruk	2000 kWh				
Forsikringselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)					
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)	kr				
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	0 kr				
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	✓ Ja	Varmekabler bad og radiator på alle rom			
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	✗ Nei				
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	✓ Ja	Redegjør: Felles bakgård			
		Redegjør:			
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?	✗ Nei	Kommentar:			
		Redegjør:			
Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?	✓ Ja	Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget			
		Kommentar:			
Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellessanlegg el.)?	✗ Nei	Redegjør:			
		Kommentar:			
Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?	✗ Nei	Redegjør:			
		Kommentar:			

Opplysningsskjema Selger

Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet? ✓ Telia

Er eiendommen tilknyttet fiber? ✓ Ja

Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei? ✗ Nei

Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler. ✗ Nei

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt? ✗ Nei

Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer? ✗ Nei

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen? ✗ Nei

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? ✗ Nei

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv ✗ Nei

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen? ✗ Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om? ✗ Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag? ✗ Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, leegger, bryggeanlegg etc? ✗ Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc? ✗ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene? ✗ Nei

Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne? ✗ Nei

Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

Opplysningsskjema Selger

✓ Ja

Spørsmål	Navn	Telefonnummer
----------	------	---------------

Hvem er forretningsfører for selskapet?	USBL	22983800
---	------	----------

Hvem er styreleder i selskapet?	Bjørn Martin Solberg	48401400
---------------------------------	----------------------	----------

Hva betales i husleie/fellesutgifter pr. mnd.?

11316

Hva dekker disse kostnadene:

- ✓ Det vesentligste av utvendig vedlikehold
- ✓ Gartner/snøbrøyting
- ✓ Kabel-TV
- ✓ Kommunale avgifter
- ✓ Oppvarming
- ✓ Renovasjonsavgift
- ✓ Renter på felleslån
- ✓ Trappevask
- ✓ Vaktmester

Eventuelle andre tjenester/forhold som dekkes av fellesutgiftene:

Litt usikker på de siste alternativene

Er boligen tilknyttet Norgespris?

✓ Nei

Kommenter årsak til at du ikke vet:

 **bankID** Mathias Vågsdal
2025-11-06 20:41:29 1762461689

Mathias Vågsdal

Selger

 **bankID** Henriette Nordkvist Walaker
2025-11-06 20:39:39 1762461579

Henriette Nordkvist Walaker

Selger

Vedlegg: Festekontrakt



Kartverket



Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6768	20.4.2005	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602 DRAMMEN	110	540	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedlegg: Festekontrakt

Fornvisst egenekl.

FESTEKONTRAKT

Returadresse

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

TINGLYST

20 APR. 2005

DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR

6768

Opplysninger som skal tinglyses



1. Eiendommen(e)					
Kommunenummer:	Kommunenavn	Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Festennummer:	U.f.nr.:
	Drammen	110	540	3	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr siffer)		Navn		Ideell andel	
985 784 892		TOLLBUGATA 1 AS		1/1	
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer)		Navn		Ideell andel	
985 784 604		Drammen Tomteselskap 4 AS		1/1	
4. Festeavgift pr. år kr 600.000 Tomteverdi kr 10.000.000					
5. Festetid: Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Kontrakten gjelder så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen.			Opprettet (dato): 30.12.04		
6. Panterett for festeavgiften Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet:					
7. Supplerende tekst Kun opplysninger som skal tinglyses					



Doknr: 6768 Tinglyst: 20 04 2005 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

12364-001/OLEK/40945

Vedlegg: Festekontrakt

8. Tomten

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

Selve festetomten er begrenset til grunnen under bygningen.

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

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

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

9. Formål

Tomten festes for boligbruk.

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

10. Oppsigelse

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

11. Innløsning

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

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis 01.01. hvert år. Avgiften reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Konsumprisindeksen for november hvert år legges til grunn for reguleringen.

Festeavgiften på **kr 600.000** er en avkastning av en tomteverdi **kr 10.000.000** pr. i dag beregnet etter 6 % av tomtens verdi.

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

13. Veg, adkomst, parkering etc.

Vegadkomst og parkering som bestemt i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

14. Festers ansvar

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

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



Vedlegg: Festekontrakt

15. Overføring av festerett

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

16. Mislighold – heftelser

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

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

17. Tinglysning/omkostninger

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

18. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at

19. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....
.....

20. Underskrifter

Oslø 31/12-04

Sted/dato



Bortfesteres underskrift

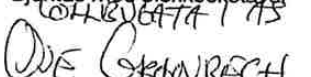


Festeres underskrift

DRØTTEN TOMTESERVIK 4 AS



Gjentas med blokkbokstaver



Gjentas med blokkbokstaver

DRØTTEN TOMTESERVIK 4 AS

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, hvorav bortfester og fester har ett hver.

Jeg bekrefter at underskriften er over 18 år og har under-

skrevet et på dette dokument med nærvær. Jeg er myndig 15. Mars 1944

Oslø 31/12-04

TRONDSMEDHEIM
STATSAUTBEHANDLINGSENHET

	Drammen kommune				
Matrikkelenhet					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	110	540	3	0	Strømsø torg 5E, 3044 DRAMMEN
Kommuneplan/kommunedelplan					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Bevaring kulturmiljø					Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)
Flomfare					Kommuneplanens areal for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur					Kommuneplanens areal for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)
Ras- og skredfare					Kommuneplanens areal for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)
Sentrumsformål - Nåværende					Kommuneplanens areal for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)
Gjeldende regulering					
Ligger eiendommen i et regulert område?	Reguleringsformål				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Areal
Ja	Annet kombinert formål				572.69m ²
3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)				
Relaterte planer					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)				
0602374	Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)				
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)				
20200002	Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.6.2021)				
Bebyggelsesplan					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANIDPlannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

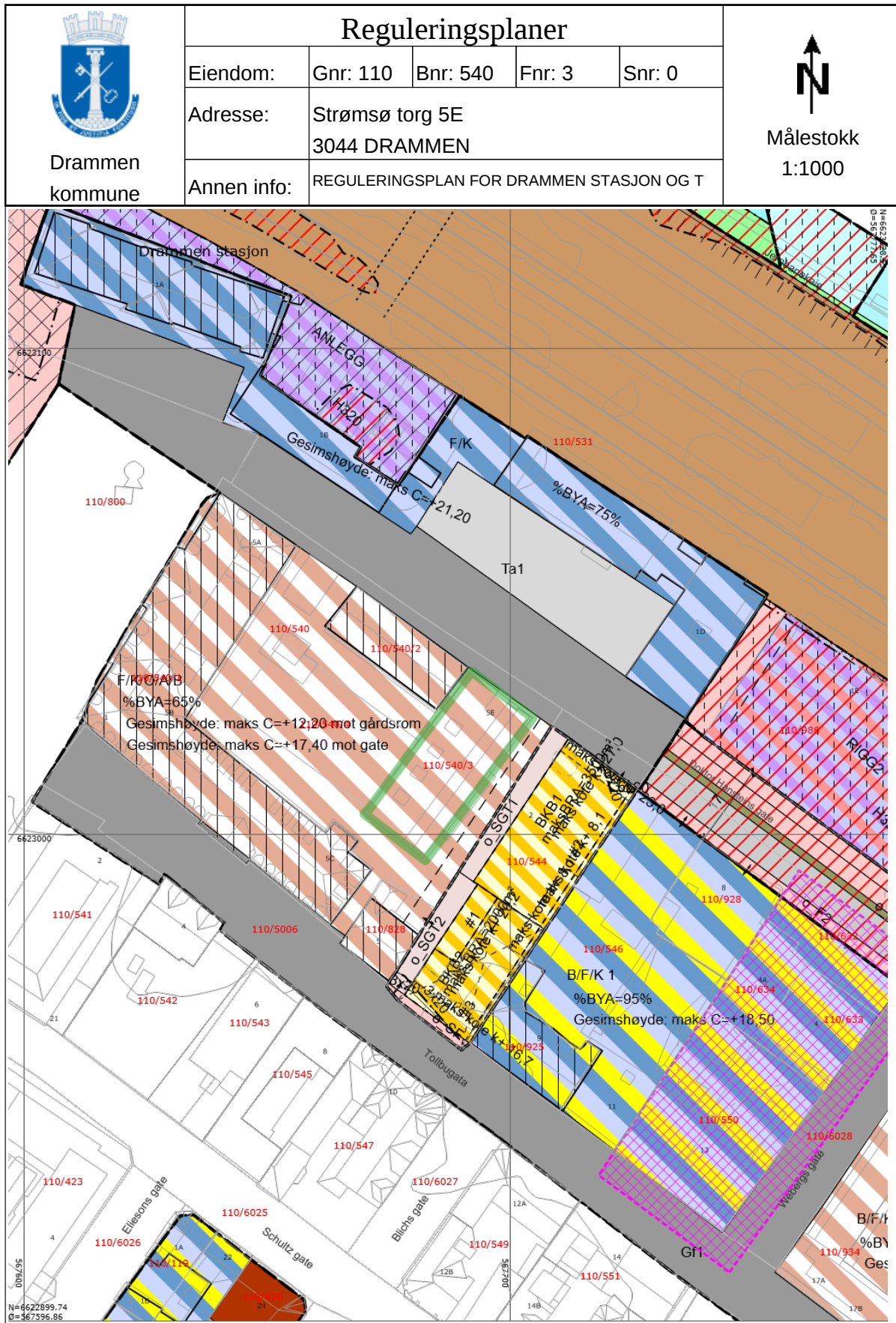
PLANIDPlannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



27.10.2025 15:26:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr	MatrikelnummermedSnr
Husnummer med bokstav	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Jernbane	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkingskurve	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje	Regulert støttemur	Tunnel
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger	Almennyttig formål - forsamlingslokale
Gate m/fortau	Annen veggrunn	Park
Frrområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal	Bolig/Forretning/Kontor
Forretning/Kontor	Annet kombinert formål	Bestemmelsesområde
Midlertidig bygg- og anleggsområde	Bevaring kulturmiljø	Flomfare
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	Frisikt	Andre sikringssoner
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	ForretningKontor	Forretning/kontor/tjenesteyting
Veg	Fortau	Torg
Gatetun	Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelanlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Trase for jernbane	Grønnstruktur
Turveg	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Friluftsområde i sjø og vassdrag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.10.25 Side 1 av 2

Bykvartalet Borettslag	Vår ref.:	2473/27	Fødselsdato eier:	06.11.1998
Strømsø torg 5 E	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	22.06.1999
3044 DRAMMEN	Eiere:	Mathias Vågsdal, Henriette Walaker		
Organisasjonsnr: 990 298 394	Andelsnr:	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 451

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme	934
	Renter IN-lån	3 138
	Avdrag IN-lån	1 271
	Felleskostnader	6 108

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	11 316
Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme	934	
	Renter IN-lån	2 988	
	Avdrag IN-lån	1 286	
	Felleskostnader	6 108	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	702 214	Gjeld siste årsoppg.:	882 113
Klient ajourf. lån:	40 116 274,95	Klient gj. s. årsoppg.:	47 783 656

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937038350, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 28.10.2025: 37 543 292

Andel av saldo: 702 215

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)

Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Martin Solberg

Adresse: Eliesons Gate 4

Postnr/-sted: 3044 DRAMMEN

Telefon: Mob.: 48401400

E-post: major@majoren.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	18 930	Gjeld:	882 113	Andre inntekter:	400
		Utgifter:	43 081		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 110/540

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	572.7
------------------	--------	-------------	-------

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.10.25 Side 2 av 2

Bykvartalet Borettslag	Vår ref.:	2473/27	Fødselsdato eier:	06.11.1998
Strømsø torg 5 E	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	22.06.1999
3044 DRAMMEN	Eiere:	Mathias Vågsdal, Henriette Walaker		
Organisasjonsnr: 990 298 394				

8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift: 970 098,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP6495284

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2022	SSBnr:	H0306
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i				
Fasiliteter:					

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.
Frittstående brl med intern forskjøpsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Bykvartalet Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Byhaven Atrium, Eliesonsgate 4.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Atrium Byhaven, Eliesonsgate 4, 2. etg.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 290 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Dette er i tråd med protokoll fra årsmøtet 2024 pkt. 7 som del av valg.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 290 000 godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Dovydas Miliauskas
Styremedlem, Joakim Hvalby
Styremedlem, Mathias Dahlstrøm
Styremedlem, Lasse Henriksen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år og alternativt en for 1 år. På valg er:

Lasse Henriksen for gjenvalg 2 år.

Ny: Anne Cathrine Ekeberg 2 år.

Som alternativ til Joakim Hvalby's gjenstående år foreslås

Ny: Sondre Holmen for 1 år.

Årsaken til å bytte Joakim er for å få flest mulige styremedlemmer som beboere i huset.

Forslag til vedtak: Lasse Henriksen for gjenvalg 2 år.

Anne Cathrine Ekeberg 2 år.

Sondre Holmen for 1 år.

Styrets innstilling: Lasse Henriksen for gjenvalg 2 år.

Anne Cathrine Ekeberg 2 år.

Sondre Holmen for 1 år.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Arsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 215 410	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	746 670	352 484
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-61 237 287
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 408 945	39 491 621
Endringer i andre langsiktige poster	509 947	22 608 592
B. Årets endring disponible midler	-152 328	1 215 410
C. Disponible midler	1 063 083	1 215 410
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 407 914	1 912 107
Kortsiktig gjeld	-344 831	-696 696
C. Disponible midler	1 063 083	1 215 410

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

Disponible midler var i IB 2023 kr. 1 812 803.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 223 792	5 728 140	7 112 701	7 714 390
Sum leieinntekt		6 223 792	5 728 140	7 112 701	7 714 390
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 134	47 960	0	0
Sum annen inntekt		12 134	47 960	0	0
Sum inntekt		6 235 926	5 776 100	7 112 701	7 714 390
KOSTNAD					
Varekostnad		0	0	2 000	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 881	28 547	26 790	30 105
Styrehonorar	3	209 500	202 500	190 000	213 510
Driftskostnad					
Energikostnad		529 488	626 282	542 100	631 500
Kostnad eiendom/lokale	5	175 575	114 273	191 850	230 000
Kommunale avgifter/renovasjon		738 028	710 481	771 800	887 300
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	1 543	0	0	30 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	18 629	3 185	4 200	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	159 679	508 576	748 333	595 000
Revisjonshonorar		13 519	12 875	13 200	13 000
Forretningsførerhonorar		113 280	92 047	93 800	143 000
Andre honorar	9	45 035	78 176	104 418	6 000
Kontorkostnad		14 011	26 151	23 659	0
TV/bredbånd		132 011	126 390	132 500	136 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		9 823	0	0	0
Forsikring		184 585	155 617	225 200	265 500
Andre kostnader	10	984 257	939 825	940 900	999 500
Sum kostnad		3 358 843	3 624 923	4 010 750	4 190 915
Driftsresultat før IN		2 877 083	2 151 177	3 101 951	3 523 475
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		45 232	0	0	0
Driftsresultat etter IN		2 922 316	2 151 177	3 101 951	3 523 475
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 748	26 624	0	0
Rentekostnad		2 203 393	1 825 316	2 139 300	2 135 000
Netto finansposter		2 175 645	1 798 692	2 139 300	2 135 000
Arsresultat		746 670	352 484	962 651	1 388 475
Overført til/fra annen egenkapital		746 670	352 484	0	0
SUM OVERFØRINGER		746 670	352 484	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2024 Bykvartalet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	61 237 287	61 237 287
Sum anleggsmidler		61 237 287	61 237 287
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		38 481	0
Kundefordringer		7 958	133 457
Andre kortsiktige fordringer		74 404	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 080	96 452
Avsetting tap		0	10 316
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 219 992	1 671 882
Sum omløpsmidler		1 407 914	1 912 107
SUM EIENDELER		62 645 201	63 149 394

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2024 Bykvartalet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 337 745	20 591 074
Sum opptjent egenkapital		21 337 745	20 591 074
Sum egenkapital	11	21 607 745	20 861 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	38 082 676	39 491 621
IN nedbetalt fellesgjeld	12	2 609 949	2 100 002
Sum langsiktig gjeld		40 692 625	41 591 623
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 308	0
Leverandørgjeld		300 749	45 878
Skyldig off. myndigheter		7 530	7 176
Påløpne renter		11 862	359 699
Annen kortsiktig gjeld		14 383	283 944
Sum kortsiktig gjeld		344 831	696 696
Sum gjeld		41 037 456	42 288 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 645 201	63 149 394
Pantstillelser	13	40 692 625	41 591 623

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Joakim Hvalby
Styremedlem

Lasse Henriksen
Styremedlem

Dovydas Miliauskas
Styremedlem

Mathias Dahlstrøm
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 116 939	3 608 303
3618 A konto oppvarming	645 842	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 643 343	1 473 993
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	817 668	645 844
Sum	6 223 792	5 728 140

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3868 Avregning IN-lån	0	47 960
3990 Andre driftsinntekter	12 134	0
Sum	12 134	47 960

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 956	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	21 926	28 547
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	54 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	155 500	202 500
Sum	239 381	231 047

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 572,7 kvm. G.nr 110, b.nr 540.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	15 900	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	156 325	48 313
6360 Annet renhold	1 350	0
6361 Fast renhold	0	65 960
6364 Matteleie	2 000	0
Sum	175 575	114 273

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	1 543	0
Sum	1 543	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 754	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 098	0
6552 Driftsmateriell	3 776	3 185
Sum	18 629	3 185

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	84 940	318 728
6602 Vedlikehold VVS	10 850	4 500
6603 Vedlikehold elektro	0	85 013
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	14 569
6611 Vedlikehold heiser	43 889	33 971
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	51 796
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
Sum	159 679	508 576

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	42 289	6 300
6730 Teknisk honorar	2 746	71 876
Sum	45 035	78 176

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7750 Festeavgift/ tomteleie	970 098	925 936
7770 Betalingskostnader	2 065	2 747
7773 Omkostninger innkreving	1 681	0
7790 Andre kostnader	10 413	11 097
7792 Øredifferanse	-1	45
Sum	984 257	939 825

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	270 000	0	270 000
Sum innskutt egenkapital	270 000	0	270 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	20 591 074	746 671	21 337 745
Sum opptjent egenkapital	20 591 074	746 671	21 337 745
Sum egenkapital	20 861 074	746 671	21 607 745

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	94937038350
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	45 348 732
Lånesaldo 01.01:	39 491 621
Avdrag i perioden:	1 408 945
Lånesaldo 31.12:	38 082 676
Saldo 5 år frem i tid:	34 003 161
Andelssaldo 01.01:	2 108 127
Innbetalt IN i perioden:	555 179
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	53 357
Andelssaldo 31.12:	2 609 949
Sum pantegjeld for lån:	40 692 625

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937038350	1	1 095 869	1 095 869
	2	1 077 587	2 155 174
	2	1 059 323	2 118 646
	1	1 004 530	1 004 530
	1	986 266	986 266
	3	931 474	2 794 422
	3	876 681	2 630 043
	1	858 417	858 417
	2	821 888	1 643 776
	3	803 624	2 410 872
	1	767 096	767 096
	1	748 832	748 832
	5	712 303	3 561 515
	1	694 039	694 039
	3	657 511	1 972 533
	1	641 213	641 213
	5	639 247	3 196 235
	1	620 982	620 982
	6	602 718	3 616 308
	4	584 454	2 337 816
	2	566 190	1 132 380
	1	565 920	565 920
	1	529 661	529 661
	1	134	134

Noter årsregnskap 2024 Bykvartalet Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	40 692 625
Boligselskapets pantsikrede gjeld	40 692 625
Bokført verdi av pantsatt eiendom	61 237 287

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Bykvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bykvartalet Borettslag

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Mathias Dahlstrøm (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Joakim Hvalby (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Dovydas Miliauskas (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Lasse Henriksen (sign.)	14.04.2025

Årsmelding 2024 - Bykvartalet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Dovydas Miliauskas
Styremedlem, Joakim Hvalby
Styremedlem, Mathias Dahlstrøm
Styremedlem, Lasse Henriksen

Styret i Bykvartalet Borettslag består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Bykvartalet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bykvartalet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 990298394

Bykvartalet Borettslag består av 54 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bykvartalet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6495284. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Bykvartalet Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

For å møte myndighetens krav har borettslaget anskaffet BevarHMS som er ett detalje styrt digitalt verktøy. Dette tilfredsstiller også vår revisors krav. Å legge inn alle detaljer vil være en oppgave for styret i 2025.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brann systemet
- Heis kontroll
- Vedlikeholds plan
- Satt opp varsel om røykeforbud på fellesareal.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets arbeid

Styrets beretning for årsmøtet 2025

I perioden etter generalforsamlingen i 2024 har det skjedd flere vesentlige endringer og aktiviteter i borettslaget. Denne beretningen oppsummerer de viktigste sakene og utviklingene siden forrige årsmøte.

Forretningsfører og administrative endringer

Vår tidligere forretningsfører, Boalliansen, ble i løpet av perioden kjøpt opp av USBL. Overgangen til USBL har ført til flere utfordringer, blant annet med nye regnskapsrutiner, endret kontoplan og overgang til en ny kommunikasjonsplattform. Samtidig har denne endringen gitt borettslaget tilgang til nye og nyttige ressurser.

En viktig nyvinning er innføringen av Bonabo, USBLs digitale kommunikasjonsplattform, som har forbedret informasjonsflyten mellom styret og beboerne. Det er viktig at alle tilknytter seg til Bonabo og IKKE reserverer seg mot digital kommunikasjon. I 2025 etter årsmøtet og fremover vil all informasjon til borettslagets medlemmer gå via Bonabo. Dette gjelder referat fra årets møte og fremtidige innkallinger til møter og aktiviteter.

Utarbeidelsen av budsjettet for 2025 har vært tidkrevende, da regnskapet for året er delt mellom to forretningsførere – seks måneder med Boalliansen og resten med USBL.

Gjennom samarbeidet med USBL har vi også fått utarbeidet en tiårs vedlikeholdsplan. Denne gir et godt grunnlag for fremtidig vedlikehold, men medfører også en gradvis økning i felleskostnadene for å sikre tilstrekkelige midler til planlagte tiltak.

Videre har vi tatt i bruk BevarHMS, et omfattende digitalt HMS-verktøy som vil være viktig for å ivareta helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styremøter og aktivitet

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter.

Økonomi og felleskostnader

Det har vært noe forvirring knyttet til tallene for felleskostnader. Dette skyldes i hovedsak ny fordeling av renter og avdrag som følge av endrede rutiner hos USBL. Tallene vil kunne variere gjennom året, blant annet på grunn av svingninger i effektive renter og rentedager i de ulike månedene.

Saker behandlet og under arbeid

1. Beboerhenvendelser via e-post og telefon. Borettslaget har ingen telefon. Det anmodes på det sterkeste å bruke BONABO. I nødsfall kan styremedlemmers privat telefon anvendes.
2. Godkjenning av utleie
3. Vannlekkasjer og nødvendige utbedringer
4. Økonomisk oppfølging og gjennomgang
5. Service på fjernvarmeanlegg
6. Oppfølging av søppelrom, i samarbeid med ny vaktmester
7. Utskiftning og vedlikehold av ødelagte vinduer
8. Løpende utskiftning av nødlys og armaturer til LED ved behov
9. Oppdatering av informasjonssider i Bonabo
10. Skifte av leverandør for byggforvaltning til USBL Vedlikehold
11. Løpende oppfølging av porttelefon og adgangssystemer
12. Styrets arbeid med å finne nye styremedlemmer
13. Forsøk på å etablere dialog med styret i St. Halvard-kvartalet. uten suksess

Arbeidsmiljø og sikkerhet

Borettslaget har ingen ansatte. Styret følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt og sikkert arbeidsmiljø. Det er ikke rapportert noen arbeidsulykker i perioden.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bykvartalet Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 -
Byhaven Atrium, Eliesonsgate 4. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ettersendes til årsmøtet.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 290 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Dette er i tråd med protokoll fra årsmøtet 2024 pkt. 7 som del av valg.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 290.000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret for 2 år og alternativt en for 1 år. På valg er:

Lasse Henriksen for gjenvalg 2 år.

Ny: Anne Cathrine Ekeberg 2 år.

Som alternativ til Joakim Hvalby's gjenstående år foreslås

Ny: Sondre Holmen for 1 år.

Årsaken til å bytte Joakim er for å få flest mulige styremedlemmer som beboere i huset.

Vedtak:

Valgt ble: Lasse Henriksen for 2 år.

Valgt ble: Anne Cathrine Ekeberg for 2 år.

Valgt ble: Sondre Holmen for 1 år.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Bykvartalet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Torbjørn Schjebak (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Sondre Holmen (sign.)	12.05.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HUSORDENSREGLER FOR - STRØMSØ TORG 5E

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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9

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

10

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

11

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

12

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

Bykvartalet Borettslag

VEDTEKTER BYKVARTALET BORETTSLAG (senest vedtatt 8. februar 2013)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bykvartalet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer som er registrerte studenter eller under 35 år kan bli andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres av generalforsamlingen med samtykke fra Drammen kommune.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. staten,*
- 2. fylkeskommune,*
- 3. kommune,*
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som er ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,*
- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,*
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*

(4) staten, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon med samfunnsnyttig formål og arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tyve prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies i h.t. pkt (3)

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Et eierskifte krever godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (3) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med de(n) nye eier for betaling av felleskostnader inntil ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den boligen som andelen er knyttet til. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-2 Prioritet mellom forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, trekkes lodd.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i (2) og borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for selgeren og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.*
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.*
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.*

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.*
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.*
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram-møtte styremedlemmene.*

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.*
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:*
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,*
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,*
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget*
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,*
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,*
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felles-kostnadene.*

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst syv andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

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

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.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

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. Les mer på 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.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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: 7041250740 / Thea Fureid Michalsen, tlf. 45804394

Strømsø torg 5E, 3044 Drammen

Andels nr. 27 i org.nr. 990298394

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 besiktiget 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 MiniD.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

