



Velkommen til

Sankt Halvards gate 1B
3015 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Sankt Halvards gate 1B
3015 Drammen

Moderne 2-roms med kjøkken fra 2021 og balkong | Heis og parkering m/lader | Ingen fellesgjeld | Sentral beliggenhet

Velkommen til Sankt Halvards gate 1B.

Meget pen og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet med moderne kvaliteter, beliggende i 2. etasje på populære Bragernes Strand. Her bor du med umiddelbar nærhet til elvepromenaden, badeplass og byens fasiliteter. Varmtvann og oppvarming via fjernvarme er inkludert i felleskostnadene, og leiligheten har ingen andel fellesgjeld. Bygget har heis og det medfølger egen parkeringsplass med elbil-lader.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 750 000
<u>Andel fellesgjeld pr 27.07.2026</u>	kr	0
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 751 090
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 067
<u>BRA/BRA-I</u>		54/49 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2007
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Per Øyvind Bolstad
Eiendomsmegler MNEF

901 83 737
per.bolstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 750 000
Andel fellesgjeld pr 27.07.2026	kr	0
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 751 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 067

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 067 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Månedlige felleskostnader utgjør kr 5 067,- og inkluderer grunnkostnad, akonto fjernvarme, TV og internett, akonto varmt vann, akonto kaldt vann, samt innbetaling til vedlikehold.

Spesifikasjon av de månedlige felleskostnadene:

- Grunnkostnad: kr 2 759,-
- Akonto fjernvarme: kr 1 084,-
- TV og internett: kr 460,-
- Akonto varmt vann: kr 305,-
- Akonto kaldt vann: kr 305,-
- Innbetaling til vedlikehold: kr 154,-

Renter og avdrag på fellesgjelden utgjør kr 0,- for denne andelen, da andelseier har fullt ut nedbetalt sin andel av borettslagets fellesgjeld (rente- og avdragskostnadene på henholdsvis kr 1 318,- og kr 4 403,- motregnes i sin helhet).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 27.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Boligselskapet har bygningsforsikring, men denne dekker ikke ditt personlige innbo. Kjøper bør derfor tegne egen innboforsikring.

Registerbetegnelse

Andel nr. 12 i Borettslaget Bragernes Strand Hus 5, org. nr. 991074058 med tilhørende boret. Andelen ligger i Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 og forretningsfører for borettslaget er NBBO.

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget. Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

Om borettslaget

Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 (org.nr. 991074058) ligger i Drammen kommune og består av 27 andelsleiligheter. Borettslaget forvaltes av NBBO.

Borettslaget har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 19.05.2026 ble følgende vedtatt:

- * Årsregnskapet for 2025 ble godkjent, med et overskudd på kr 2 401 184,-.
- * Styrehonorar for perioden 2025-2026 ble fastsatt til kr 83 000,-.

Styret har informert om følgende pågående og planlagte saker:

- * Utvendig vedlikehold av vinduer og nordvegg.
- * Mulig utskifting av armaturer i gangarealer.
- * Deltakelse i felles forum for vedlikehold av fellesområder for alle blokkene i Bragernes Strand.
- * Planlagt brannøvelse.

Borettslaget har heis og boder til lagring. Det gis mulighet for individuell innglassing av verandaer.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer kan eie andeler etter borettslagsloven § 4-2, og en arbeidsgiver kan eie opptil 20 % av andelene for utleie til ansatte.

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger og terrasser. Det er restriksjoner for støy, spesielt etter kl. 23.00. Oppussingsarbeid som medfører støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og er begrenset til mellom kl. 07.00 og 22.00 på hverdager. Montering av blant annet markiser, varmepumper og parabolantennar krever skriftlig samtykke fra styret.

Forretningsfører

NBBO

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

Boligbygg med flere boenheter:

Leilighet 2. etasje

BRA-i: 49 m².

TBA: 9 m².

Kjeller

BRA-e: 5 m²

BRA total: 54 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.

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

Eierform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass. Plassen er på fellesareal og har lademulighet for elbil. Kostnader for vedlikehold og strøm dekkes av andelseieren.

Borettslagets eiendom

Gnr. 113, Bnr. 1146 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 980 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med grøntanlegg, beplantninger og lekeplasser. Uteområdene er felles for beboerne.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noen måte. Ekskrementer og lignende skal derfor fjernes umiddelbart. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte.

Beboernes forpliktelser

Andelseierne er ansvarlige for vedlikehold av ytre fellesarealer, inkludert stell av busker og trær, samt spyling av betongdekker og garasje. Det forventes deltakelse på felles dugnad. Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning frem til felles-/hovedledning, samt rensing av sluk på egen veranda/balkong. Andelseier plikter også å holde boligen fri for skadedyr og umiddelbart melde fra om skader i boligen som borettslaget er ansvarlig for.

Regnskap/budsjett

Megler har mottatt borettslagets årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Nøkkeltall fra regnskapet for 2025:

- * Årsresultat: kr 2 401 184,- i overskudd.
- * Egenkapital per 31.12.2025: kr 26 985 253,-.
- * Disponible midler per 31.12.2025: kr 1 406 617,-.

Budsjettet resultat for 2026 er et overskudd på kr 827 712,-. Styret anser egenkapitalen som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer felles forsikring 86416112

Byggeår

Ca. 2007

Innhold

Leilighet i 2. etasje som består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og omkleddningsrom.

Kjeller BRA-e: Bod på 5 m².

Terrasse på 9 m².

Eiendommen har parkering på egen plass i felles parkeringskjeller.

Standard

En gjennomført leilighet fra 2007 i et veletablert boligbygg på Bragernes Strand. Kjøkkenet ble skiftet i 2021 med ny innredning og integrerte hvitevarer, og vinduet på soverommet ble byttet i 2026 i regi av borettslaget. Planløsningen er funksjonell med stue og kjøkken i åpen løsning, ett soverom med tilhørende omkleddningsrom, bad/vaskerom og en vestvendt balkong med glassdør fra stuen. Standarden er god og leiligheten er klar til å flyttes inn i.

Entré:

Gangen har grønnmalte vegger og gir leiligheten et tydelig uttrykk allerede fra inngangsdøren. Langs den ene veggen står en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter i svart ramme, som gir god plass til yttertøy og samtidig åpner opp rommet visuelt. Herfra leder gangen videre inn mot stuen og kjøkkenet, med bad og soverom på hver sin side.

Stue:

Stuen har store vindusflater mot vest og terrassedør av tre med glassfelt som leder ut til balkongen. Det er god plass til sofagruppe og spisebord side om side, og den åpne løsningen til kjøkkenet gjør at rommet føles romslig uten at det er noen vegg å støte seg på. Radiator med vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegget sørger for jevn temperatur.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og er av merket Ikea med glatte fronter i moderne, mørk farge og benkeplate i slitesterk laminat. Innredningen er lagt opp i L-form med god benkeplass. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp, samt oppvaskkum av kompositt. Det er montert integrert avtrekksvifte med utlufting i felles avtrekkskanal. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med flislagt gulv på betongdekke og rekkverk av glass og metall. Det er god plass til sittemøbler.

Soverom:

Soverommet er plassert på sørsiden av leiligheten med inngang fra entréen. Det er plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og rommet har radiator tilknyttet vannbåren varme. Vinduet ble skiftet i 2026 i regi av borettslaget. Fra soverommet er det direkte tilgang til omkledningsrommet.

Omkledningsrom:

Omkledningsrommet ligger i tilknytning til soverommet og er innredet med hengestang, hyller og kurvsystem som gir god kapasitet til klær og tilbehør.

Bad/vaskerom:

Badet er en prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret med keramiske fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme og fall mot sluk. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og montert avtrekksventilasjon.

Overflater:

Gulv: Parkettgulv i innvendige tørre rom, med noe slitasjemerker ved overgang fra entré til stue.

Flislagt gulv på bad/vaskerom og balkong.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte himlingsplater.

Lagring:

Leiligheten har et innvendig omkledningsrom og en innvendig bod. I tillegg medfølger en bod på ca. 5 m² i felles kjeller.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet har baderomskabin i betong eller metall, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Bragernes i Drammen i et etablert boligområde noen få minutters gange fra elven. Bragernes strand er i umiddelbar nærhet, og fra området er det kort vei til Bragernes torg, som er et av de største bytorgene i landet og sentrum for byliv, markeder og arrangementer gjennom året.

Kjøpesenteret CC Drammen nås på få minutter til fots. Dagligvarehandelen med Meny, Spar og Kiwi, samt apotek ligger i samme område. Bragernes Strand barnehage ligger like ved, og Bragernes skole er innen gangavstand.

Kollektivtilbudet er godt. Losjeplassen bussholdeplass er et par minutters gange unna og har ni linjer. Brakerøya stasjon med tog mot Oslo og Vestfold nås på drøyt ti minutter til fots. For de som kjører, er det enkel tilgang til hovedveiene ut av byen.

Bragernes åsen med et utallig muligheter med turveier og friområder ligger i nær tilknytning til boligområdet, og er et naturlig utgangspunkt for turer i marka. Drammen har for øvrig et variert tilbud av restauranter og serveringssteder langs elven, blant annet Skutebrygga ved vannkanten, og kulturlivet i byen inkluderer Union Scene og Drammens Teater.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Bygget er fra 2007 og er oppført med grunnmur i betong, og konstruksjon over grunnmur i isolert utfyllende bindingsverk og betong i stålkonstruksjon. Etasjeskillet er et betongdekke mellom første og andre etasje. Taket er tekket med takpapp/belegg. Vinduer er med isolerglass og treramme. Inngangsdør er en standard dør av tre, og terrassedør er av tre med glassfelt.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for 2 Boligbygg med p-kjeller (Hus 5 og 6) datert 17.10.2007. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for balkonginnglassing (totalt 10 balkonger) datert 26.08.2019.

Det foreligger tillatelse til fasadeendring for innglassing av balkong i fasade mot vest, datert 06.03.2020. I henhold til kommunens dokumenter er det ikke utstedt ferdigattest for dette tiltaket.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.08.2007 (As Built).

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

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

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisitet. Oppvarmingen består av radiatorer tilknyttet fjernvarme, med radiatorer plassert i stue og på soverom. Det er i tillegg gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvatnen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og internett er inkludert i felleskostnadene med en kostnad på kr 460,- per måned.

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.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B1 i henhold til reguleringsplan 3301 060259-8, «REGULERINGSPLAN FOR BRAGERNES STRAND», vedtatt 23.09.2003. Av eiendommens totalareal er 978,28 m² regulert til boliger og 2,31 m² til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av «Kommunedelplan sentrum», vedtatt 30.05.2006. I tillegg berøres eiendommen av «Detaljregulering for Rv. 282 Holmenbrua» (plan-ID 0602403), vedtatt 25.09.2018, og en eldre reguleringsplan for kvartalet (plan-ID 060223-9), vedtatt 30.11.1966.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037», vedtatt 18.06.2025. I planen er hele eiendommen på 980,59 m² avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen. Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner. Totalskadede kulturminner skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1, faresone for flom fra Drammenselva, i henhold til kommuneplanen. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen, må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger. Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, og tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Eiendommen ligger i et område markert som gul støysone for både veitrafikk og jernbane. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Eiendommen er registrert med mistanke om grunnforurensning (påvirkningsgrad X) knyttet til lokalitet 6501, «Bragernes Strand - Tomtegata 10».

Det er en pågående plansak i området: «Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039» (plan-ID 3301 20250013), med status under arbeid.

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

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 824 748 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 298 993 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andel felles formue

Kr 36 854 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

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.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato 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.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

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 overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. 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

Gjert Christian Svendsøy

Marthe Kristine Myrhaug Lien

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

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

Andre relevante opplysninger

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

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon* 1,3 % av salgssum

Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 20 500

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900

Visningshonorar per visning, kr 3 500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto, kr 6 900

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 400

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 195

Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 3 850 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Espen Grelland den 10.08.2026.

Sammen drag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til 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. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret 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, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- 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.

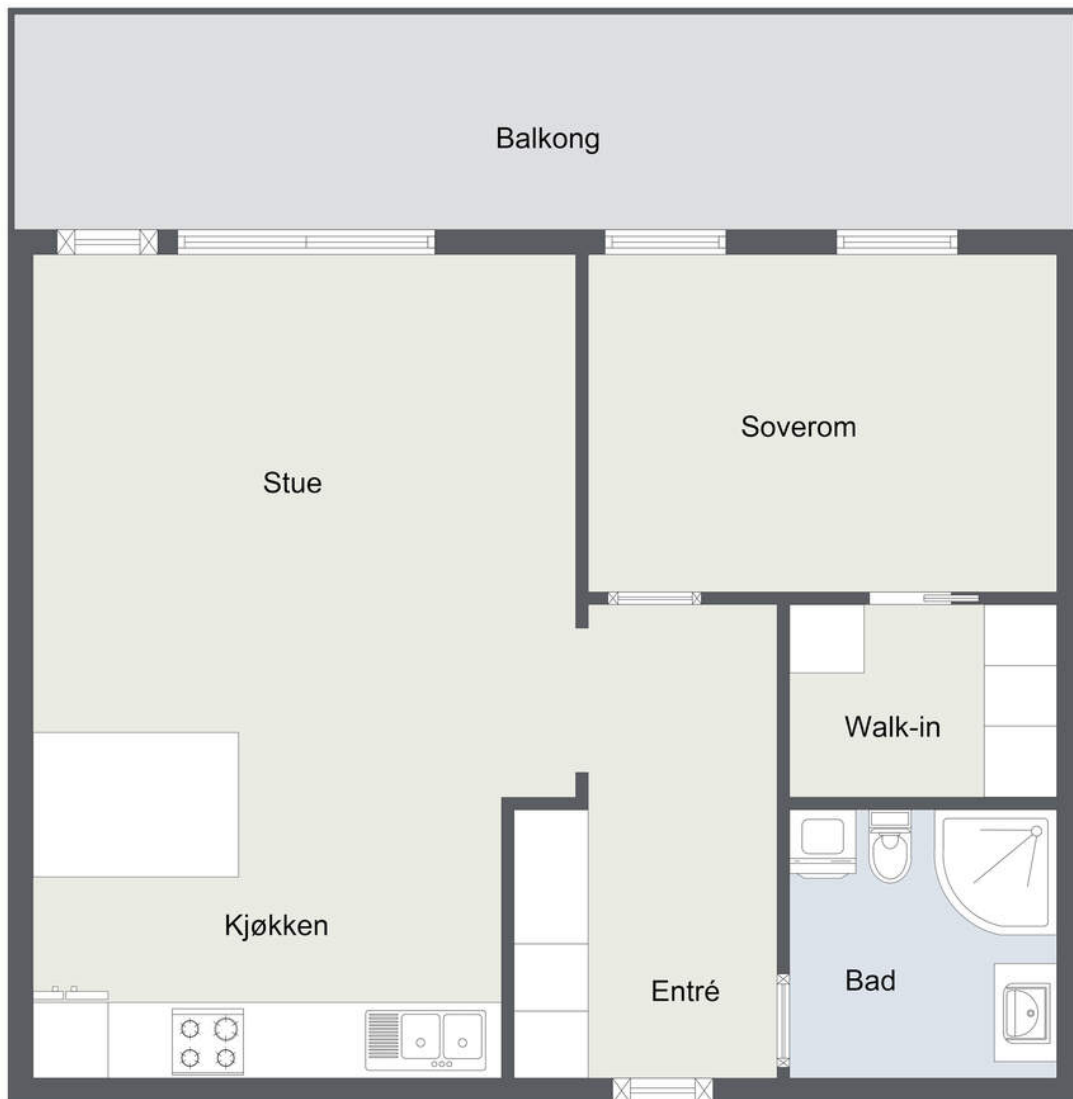
Ansvarlig megler

Per Øyvind Bolstad
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 83 737
E-post: per.bolstad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

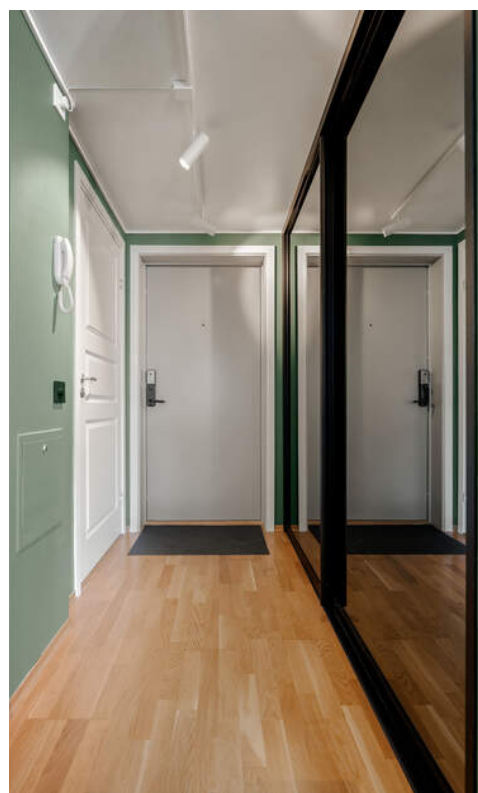
Sankt Halvards gate 1 B



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.



Her bor du med umiddelbar nærhet til elvepromenaden, badeplass og byens fasiliteter.



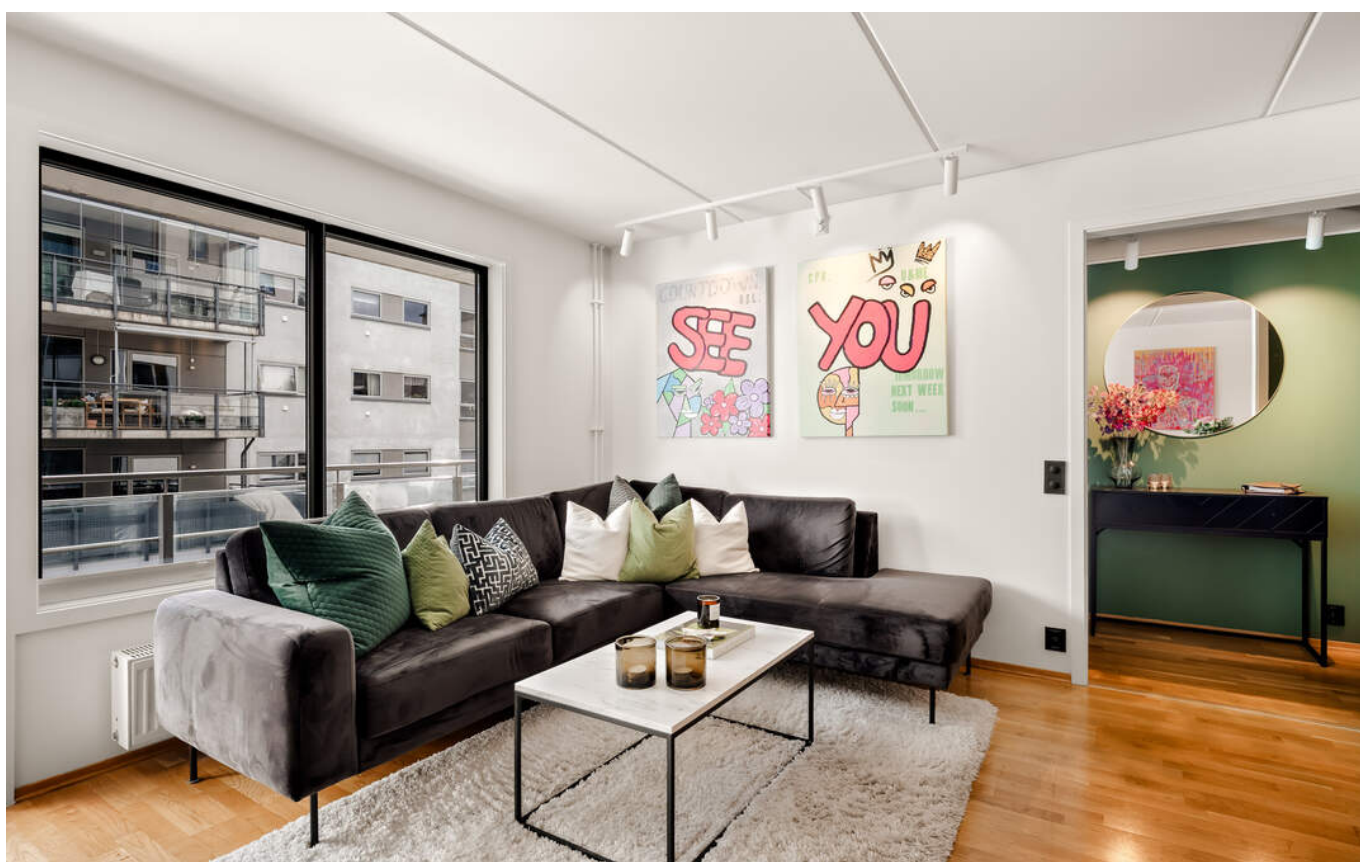
Lys entré ønsker velkommen inn i leiligheten.



Langs den ene veggen står en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter i svart ramme, som gir god plass til yttertøy og samtidig åpner opp rommet visuelt.



Kjøkkenet fra 2021 har en åpen løsning mot stuen med plass til spisebord.



Store vindusflater og terrassedør med glassfelt gir rikelig med lys.



Det er god plass til sofagruppe.



Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.



Balkongen er et fint uterom med plass til utemøbler og planter.



Fra balkongen er det utsyn mot elven og grøntområdene ved Bragernes strand.



Kjøkkeninnredningen har moderne glatte, mørke fronter og benkeplate i slitesterk laminat.



Integrerte hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp, samt oppvaskkum av kompositt.



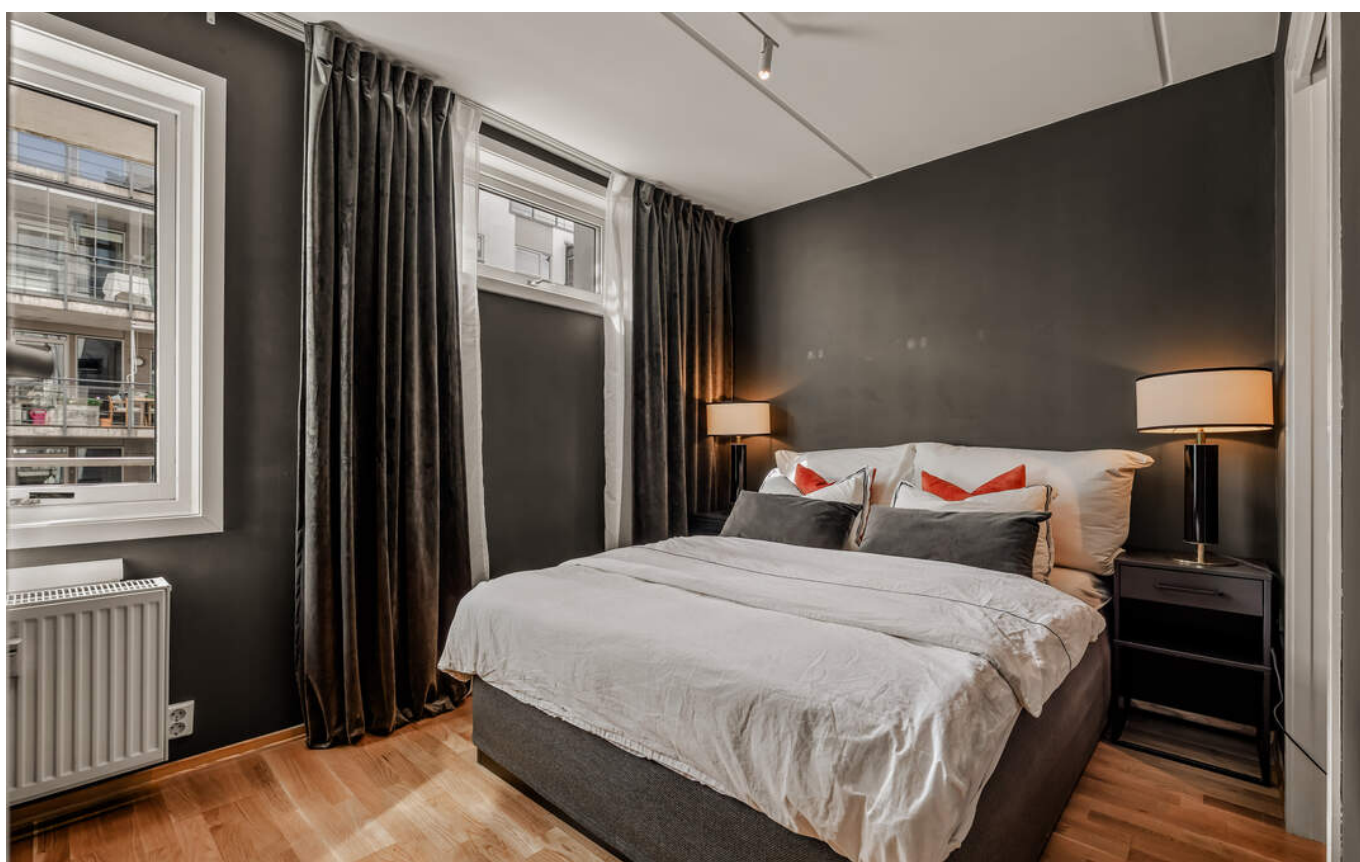
Flislagt bad med gulvvarme og vegghengt toalett.



Badet er en prefabrikkert baderomskabin med opplegg for vaskemaskin.



Fra gangen er det adkomst til soverommet.



Soverommet har plass til dobbeltseng og oppvarmes med radiator tilknyttet fjernvarme.



Fra soverommet er det direkte tilgang til et praktisk walk-in-closet.



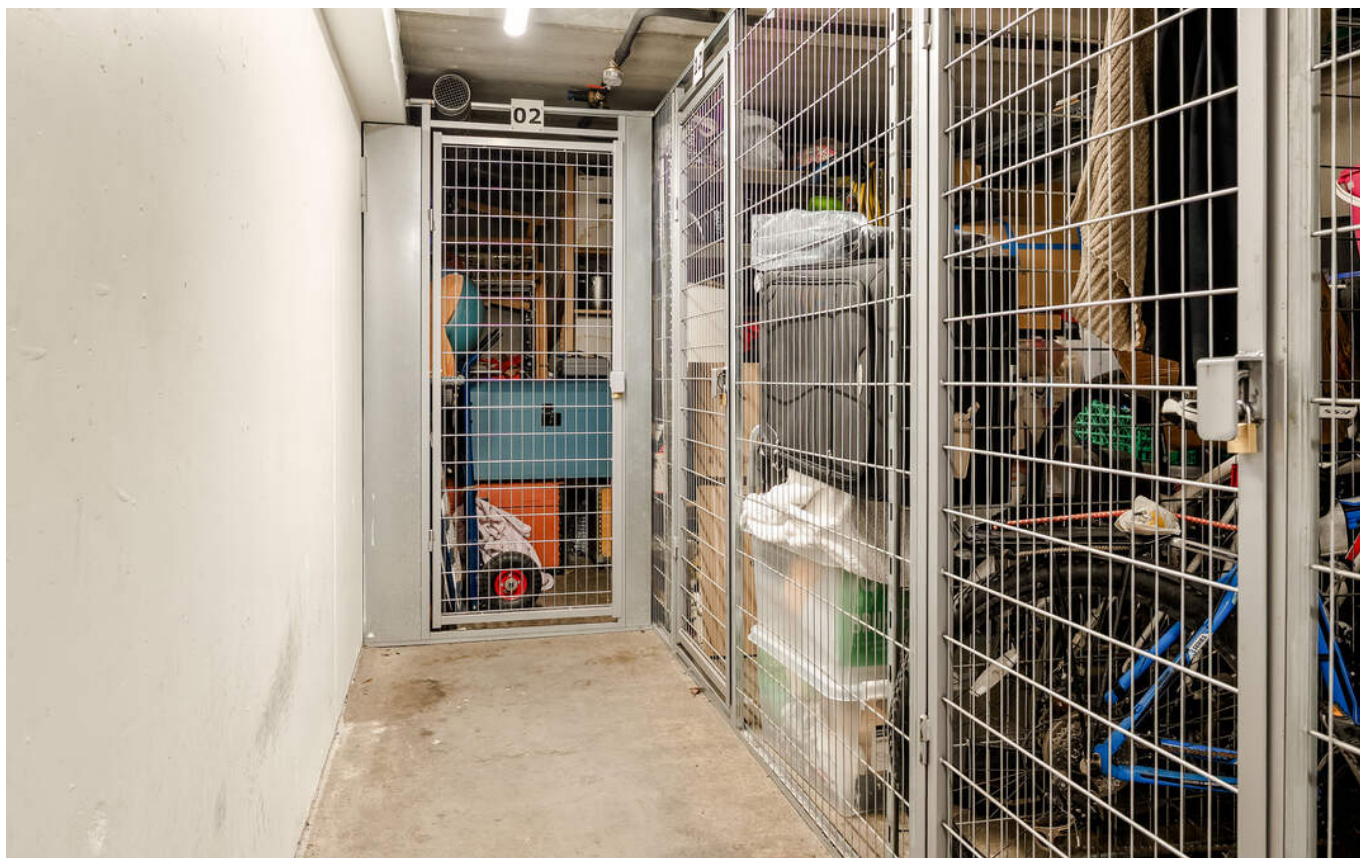
Et fleksibelt hyllesystem gir gode muligheter for organisering av garderoben.



Det medfølger egen parkeringsplass på fellesareal.



Parkeringsplassen er utstyrt med egen elbil-lader.



Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller for ekstra lagringsplass.



Kollektivtilbudet er godt, med Losjeplassen bussholdeplass kun få minutters gange unna.

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.



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN



DRAMMEN kommune



gnr. 113, bnr. 1146



Andelsnummer 12

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 12325-1746

Eiendomsverdi ref nr: OT1745

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Grelland



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Espen Grelland

espen@vestfold-takst.no

990 18 917

Drammen[Takstcenter]
(Oslo) | Hønefoss | Vestfold | Son
"Den eiendomspartner"

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Beskrivelse av eiendommen

Pen leilighet i et veldrevet borettslag

Leiligheten har en sentral beliggenhet, på Bragernes i Drammen.

Det er gangavstand til sentrum med alle fasiliteter.

Bygget fremstår som godt bygget, og er fra 2007.

Asfaltert innkjørsel, parkering på fellesareal.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr. Boligens tilstand, anses som bra.

Boligen er oppført med grunnmur av betong.

Konstruksjon over grunnmur er isolert utfyllende bindingsverk og betong i stålkonstruksjon, taket er tekket med takpapp/belegg.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdelene.

Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil som er påpekt, skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens bygningskrav.

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er montert inn vinduer med isolerglass og teramme.

I boligen er vinduer fra byggeår og et vindu på soverom er skiftet i 2026 i regi av borettslaget.

Standard inngangsdør av tre.

Terrassedør av tre med glassfelt.

Overflate på gulv består av fliser på betongdekke. Fliser er fra byggeår.

Terrasse i 2 etg er på 9 m²

Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er på 100 cm.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe

overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflate på gulv består av parkettgulv.

Det er litt slitasje merker på parkett ved overgang fra entre til stue.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe

overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflater er jevnlig malt og vedlikeholdt

På vegg består overflate av malte flater

I himling ligger det malte flater.

I boligen er det et betongdekke mellom 1 og 2 etasje .

I 2.etg ble det målt 3 mm høydeavvik i stuen og på soverom ble det målt 6 mm høydeavvik .

Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik utover det standarden tillater.

Boligen ligger i 2 etasje, med parkeringskjeller under bakkenivå.

Denne garasjen skal ha et gasstett sjikt mot leiligheter over, og radonmåling er ikke relevant.

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Det er standard innvendige behandlede glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad består av prefabrikkert baderomskabin.

Ferdigattest er fremlagt.

Det foreligger en beskrivelse av baderoms kabinen som er montert inn i 2007.

Kabinen er et prefabrikkert rom som er produsert på fabrikk og heises inn i bygget ved oppføring.

Overflate på vegg består av keramiske fliser.

I himling ligger det behandlede himlingsplater.

Det er pene overflater, montert inn i 2007

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 33 mm.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekksventilasjon på badet.

Badet har baderomskabin i betong eller metall, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er skiftet innredning i 2021. Innredningen er av merke Ikea.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Integrert avtrekksvifte med utlufting i felles avtrekks kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Beskrivelse av eiendommen

Rørskap ligger i taket på badet.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Oppvarming består av radiatorer med vannbåren varme, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Akonto fjernvarme og vann/avløp er satt etter personlig forbruk, og avregnes årlig.

Varmekabel i baderomsgulv.

Det er radiatorer i stue og på soverom

Anlegget fremstår som i god stand og ifølge eier fungerer det normalt.

Oppvarming skjer via felles varmtvannsberedere.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert eller totalt rehabilitert i 2007.

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

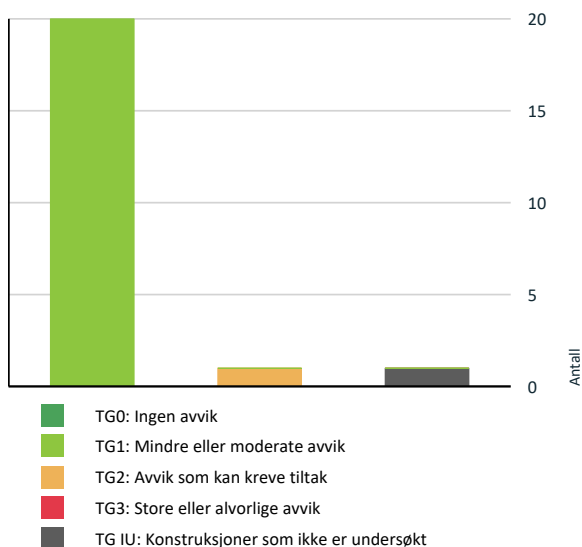
Tegninger er tilsendt

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Det foreligger ferdigattest for bygget.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Noe behov for vedlikehold på enkelte overflater.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er montert inn vinduer med isolerglass og treramme.

I boligen er vinduer fra byggeår og et vindu på soverom er skiftet i 2026 i regi av boretslaget.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



Ytterdører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre.

Terrassedør av tre med glassfelt.

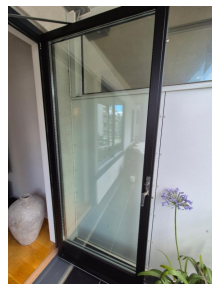
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overflate på gulv består av fliser på betongdekke. Fliser er fra byggeår.
Terrasse i 2 etg er på 9 m²
Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er på 100 cm.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflate på gulv består av parkettgulv.
Det er litt slitasje merker på parkett ved overgang fra entre til stue.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Overflater er jevnlig malt og vedlikeholdt
På vegg består overflate av malte flater
I himling ligger det malte flater.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I boligen er det et betongdekke mellom 1 og 2 etasje .
I 2.etg ble det målt 3 mm høydeavvik i stuen og på soverom ble det målt 6 mm høydeavvik .
Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i 2 etasje, med parkeringskjeller under bakkenivå. Denne garasjen skal ha et gassstettsjikt mot leiligheter over, og radonmåling er ikke relevant.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede glatte dører.

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad består av prefabrikkert baderomskabin.
Ferdigattest er fremlagt.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger en beskrivelse av baderoms kabinen som er montert inn i 2007.
Kabinen er et prefabrikkert rom som er produsert på fabrikk og heises inn i bygget ved oppføring.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger det behandlede himlingsplater.
Det er pene overflater, montert inn i 2007

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

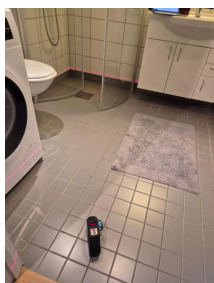
Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 33 mm.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon på badet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller metall, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

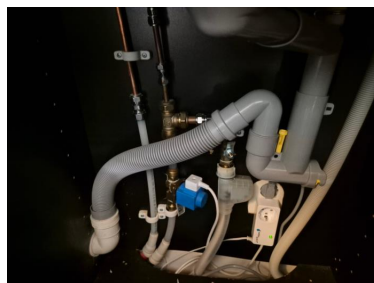
KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er skiftet innredning i 2021. Innredningen er av merke Ikea. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte med utlufting i felles avtrekks kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

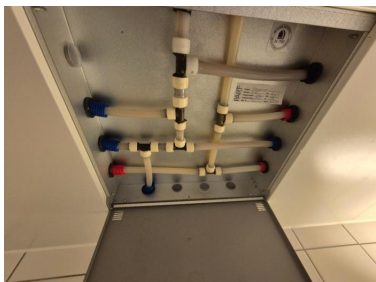
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap. Rørskap ligger i taket på badet.

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming består av radiatorer med vannbåren varme, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Akonto fjernvarme og vann/avløp er satt etter personlig forbruk, og avregnes årlig.

Varmekabel i badromsgulv.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er radiatorer i stue og på soverom

Anlegget fremstår som i god stand og ifølge eier fungerer det normalt.

Oppvarming skjer via felles varmtvannsbereidere.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert eller totalt rehabilitert i 2007.

Vedlegg: Takstrappport

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.



Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/49 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom,
Omkledningsrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		3 800 000
--------------	--	-----------

Tillegg for andel fellesformue	+	36 854
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi		<u>3 850 000</u>
-------------------------	--	------------------

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Vedlegg: Takstrapport

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold	Kr.	7 000
Felleskostnader	Kr.	60 804
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 800 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

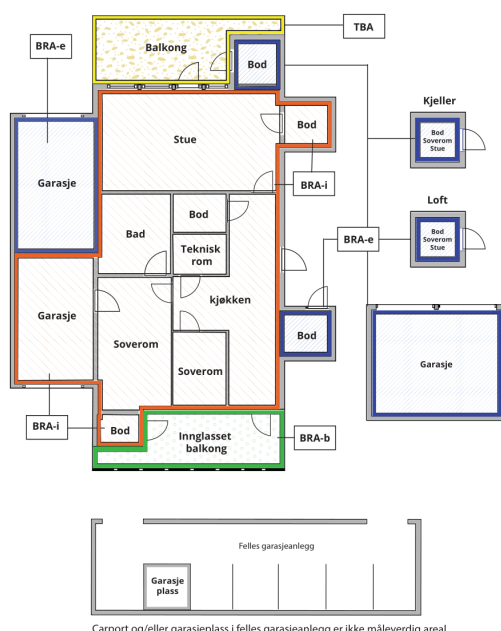
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	49	5		54	9
SUM	49	5			9
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, omklingsrom	Bod i felles kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er tilsendt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet kjøkken innredning.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Espen Grelland	Takstingeniør
	Gjert Christian Svendsøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	1146		0	980.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sankt Halvards gate 1B

Hjemmelshaver

Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Kommentar

Ideell andel av felles tomt.

Vedlegg: Takstrapport

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/BORETTSLAGET BRAGERNES STRAND HUS 5	991074058	H0206	Nedre Buskerud Boligbyggelag	Svendsøy Gjert Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
12	5 000	262 000	36 854 31.12.2025

Kommentar

Regnskapstall er ufullstendige, fullstendig regnskap kan innhentes hos megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bragernes i Drammen.

Det er gangavstand til kjøpesenter med butikker, apotek og matbutikk. Det er nærhet til Bragernes åsen med store friområder og turveier. Det er gangavstand til Bragernes strand og Bragernes torg.

Adkomstvei

Adkomst er via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg plan fremlegges av megler

Om tomten

Opparbeidet fellestomt.

Parkering på egen plass på fellesareal. Denne plassen har lademulighet for el-bil.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86416112			

Kommentar

Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.

Vedlegg: Takstrappport

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sankt Halvards gate 1B , 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1146
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Svendsøy, Gjert
Christian

08.08.2026
Signed

bankID

Lien, Marthe Kristine
Myrhaug

08.08.2026
Signed

bankID

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

Marthe Kristine Myrhaug Lien

Gjert Christian Svendsøy

Boligen

Sankt Halvards Gate 1B

3015 Drammen

3301-113/1146/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2861260337 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ 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?

♦ Ja

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?

♦ Ja

Råte på vindu på soverom. Ble byttet februar 2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hennum AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu. Gjennomført av Thommy Hennum, Hennum AS, i regi av borettslaget.

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?

♦ Ja

Råte på vindu på soverom. Ble byttet februar 2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hennum AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu. Gjennomført av Thommy Hennum, Hennum AS, i regi av borettslaget.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Har vært observert skjeggkre i bygget rett etter at vi flyttet inn. Borettslaget kjøpte inn feller. Observert ett tilfellet i leiligheten. Hatt feller ute i lang tid etter dette, ingen tilfeller siden.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jensen Varme & Sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet vann og avløp til nytt kjøkken, satt inn vannstopper, waterguard + kran for oppvaskmaskin.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: PowerTech AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle spotter/lamper i stue, kjøkken, gang og soverom. Byttet alle stikkontakter i gang, stue, kjøkken, balkong, stikkontakt ved vask på bad. Byttet alle brytere og dimmere i gang, stue, kjøkken og soverom. Lagt ny kurs for stekeovn. Etablert komfyrvakt via Borettslaget.

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?

♦ **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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken og satt inn nytt garderobeskap.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.



Adresse

Sankt Halvards gate 1B, 3015 DRAMMEN

Dato for energimerking

28.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-324449

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

20198990

Gårdsnummer

113

Bruksnummer

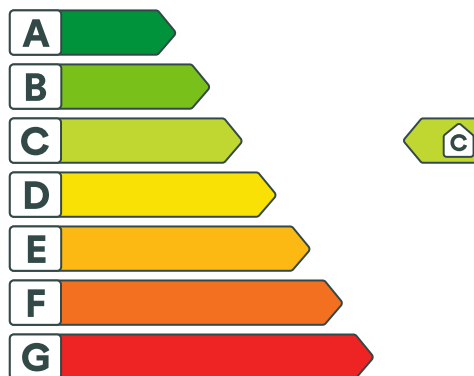
1146

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0206



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

118,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 171 kWh

Vedlegg: Energiattest



Sankt Halvards gate 1B, 3015 DRAMMEN



Detaljering

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



Sankt Halvards gate 1B, 3015 DRAMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikelnummer med Snr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Sti	 Gangfelt avgrensning
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Steingjerde	 Gjerde
 Loddrett mur	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Annen næring	Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Forsenkingskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Park	 Bebygd område
 Annet		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 27.07.26 Side 1 av 2

Borettslaget Bragernes Strand Hus 5	Vår ref.:	211/12
Sankt Halvards Gate 1 B	Type:	Frittstående Borettslag
3015 DRAMMEN	Eiere:	Gjert Christian Svendsøy, Marthe Kristine Myrhaug Lien
Organisasjonsnr: 991 074 058	Andelsnr:	12

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 067

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Akonto fjernvarme	1 084
	TV og internett	460
	Renter/Avdrag IN-lån	-1 318
	Grunnkostnad	2 759
	Renter/Avdrag IN-lån	1 318
	Renter/avdrag IN-lån	-4 403
	Renter/avdrag IN-lån	4 403
	Innbetaling til vedlikehold	154
Måler:	Akonto varmt vann: Enhet: 211/12 (129 - 12)	305
	A konto kaldt vann: Enhet: 211/12 (128 - 12)	305

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	15 499 603,56	Klient gj. s. årsoppg.: 5 804 412

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11500805, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.07.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 27.07.2026: 4 483 235

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.12.2032)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 461 363

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 386 384

Flytende renter

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 93257723

E-post: bshus5@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Utestående saldo:	-0,01		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0,01
Andre krav:	-0,01		

Ligning - 2025

Annen formue:	36 854	Gjeld:	0	Andre inntekter:	966
		Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	262 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 113/1146

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 27.07.26 Side 2 av 2

Borettslaget Bragernes Strand Hus 5	Vår ref.:	211/12
Sankt Halvards Gate 1 B	Type:	Frittstående Borettslag
3015 DRAMMEN	Eiere:	Gjert Christian Svendsøy, Marthe Kristine Myrhaug Lien
Organisasjonsnr: 991 074 058		

Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86416112

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.05.2007	Første innflytting:	07.05.2007	SSBnr:	H0206
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	48		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

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

Om punkt Fellesgjeld i Boliginforrapporten - Klient ajourf.lån

Feltet Klient ajourf.lån er summen av saldo på lån i bank og andelssaldoen (Innbetalinger gjort av andelseierne) Dette henger sammen med at borettslaget er et IN-lag hvor det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Når en andelseier innbetaler på andel fellesgjeld, reduseres borettslagets lån til banken. Andelseier trer da inn i bankens pant, tilsvarende det beløpet man har betalt inn. Sånn sett så har borettslaget et lån ovenfor andelseier.

IN avtale opprettet på enheten

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Dato og sted

Dato: Tirsdag 19.05.2026 kl. 17:30

Sted: Lille Ælling, Losjeplassen 8.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag på Marianne Næss

Forslag til vedtak: Marianne Næss er valgt

1.3 Valg av protokollfører

Forslag på Morten Bakke

Forslag til vedtak: Morten Bakke er valgt

1.4 Valg av tellekorps

Valg av tellekorps avtales under møtet

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Bestemmes under møtet

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 2 401 184,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Honorar til styret

Foreslår øking av styrets godtgjørelse tilsvarende øking i KPI for 2025

Øking blir avrundet til kr 3000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 83000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Det var ikke kommet inn noen forslag innen fristens utløp.

5.1

6. Valg

Valgkomiteens forslag :

Hei.

Oversender valgkomiteens innstilling til valget på generalforsamling i 2026.

Styreleder Sølvi Thoresen gjenvalg for 2 år

Styremedlem Atle Ilebekk gjenvalg for 2 år

Varamedlemmer:

Per Friise gjenvalg for 1 år

Olaf Moe gjenvalg for 1 år

Valgkomite:

Cassie Moberg gjenvalg for 1 år

Mette Kjær Hansen Våsjo gjenvalg for 1 år

For valgkomiteen

Cassie Moberg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6.1 Styreleder

Sølvi Thoresen gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Sølvi Thoresen velges for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Atle Ilebekk gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Atle Ilebekk valgt for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Per Friise og Olaf Moe gjenvelges for 1 år

Forslag til vedtak: Per Friise og Olaf Moe gjenvelges som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valgkomitè

Cassi Moberg og Mette Kjær Hansen Våsjø gjenvelges for ett år.

Forslag til vedtak: Cassi Moberg og Mette Kjær Hansen Våsjø velges for ett år.

Med vennlig hilsen for styret

30.04.2026

Sølvi Thoresen

Styrets årsmelding 2025 for Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Virksomhetens art og beliggenhet

Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 991074058. Borettslaget består av 27 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Sølvi Thoresen
Styremedlem, Atle Ilebekk
Styremedlem, Ragnar Nerdrum
Styremedlem, Morten Bakke
Varamedlem, Per Friise
Varamedlem, Olaf Moe

På valg er:

Styreleder Sølvi Thoresen

Styremedlem Atle Ilebekk

Varamedlem Per Friise

Varamedlem Olaf Moe

Valgkomitè:

Cassandra Moberg og Mette Kjær Hansen Våsjø har fungert som valgkomitè i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 12 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 79 saker.

Følgende viser de viktigste hendelsene i 2025:

- Ny mailadresse opprettet via NBBO for stabil tilgang uten mailadresse koblet til én person.
- Opprettet sparekonto med bedre rentebetingelser som ga oss ca 30,000,- i renter første år.
- Skiftet lamper i oppgang.
- Avholdt dugnad med de vanlige momentene på vask av garasje ,søplebod og oppgang.
- Innkjøpt og montert ny styring for fjernvarmesentral sammen med hus 6. Kostnadene ble fordelt etter avtalt fordelingsnøkkel.
- Hjertestarter er innkjøpt og hengt opp nær brannsentral ved utgangsdør.
- Vi inngikk avtale om Norgespris på strøm.
- Sosial samling på Lille Ælling 20.11 med 10 fremmøtte.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Borettslaget Bragernes Strand Hus 5.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

Saker som er under arbeid:

- Utvendig vedlikehold, Vinduer og nordvegg.
- Male sluse mot garasje (vårdugnad)
- Mulig utskifting av armaturer i gangarealer, alle etasjer.
- Deltakelse i felles forum for vedlikehold av fellesområder for alle 11 blokkene i Bragernes Strand.
- Brannøvelse

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

I det daglige benyttes SMS for varsling og kommunikasjon og dette fungerer meget tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Vi har sentralt plassert brannsentral med sensorer og varsling inn i hver leilighet, og styret har avtaler for vedlikehold av både varslingssystem og håndslukkere i hver bolig.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86416112. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader ogansiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det ikke solgt boliger i borettslaget.

Per 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
30.03.2026
Sølvi Thoresen

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Disponible midler Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	918 855	1 174 394
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	2 401 184	1 556 056
Opptak lån / avdrag på lån	-1 090 332	-1 204 832
Endring i andelssaldo IN-lån	-881 999	-665 673
Andre forhold som påvirker disp midler	58 910	58 910
Årets endring i disponible midler	487 762	-255 539
Disponible midler 31.12	1 406 617	918 855

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.
Andre forhold som påvirker disponible midler gjelder etablering EL bil ladning som avskrives

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 773 366	1 583 492	1 815 228	1 835 644
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	1 010 369	1 105 020	1 120 560	969 004
Andre inntekter	1	1 306 279	1 162 316	40 000	35 000
Sum inntekter		4 090 015	3 850 828	2 975 788	2 839 648
Kostnader					
Personalkostnader	2	96 415	96 415	96 415	97 585
Avskrivninger	3	58 910	58 910	58 909	58 910
Kommunale avgifter		297 610	265 225	308 205	309 960
Strøm og annen energi	4	313 856	326 258	365 000	330 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	178 780	674 793	471 000	448 500
Løpende driftskostnader	6	118 115	171 392	155 000	150 500
Administrativ konsulentbistand	7	108 646	99 727	108 701	113 389
Digitale tjenester		143 805	136 799	140 253	149 000
Forsikringer		91 879	76 424	101 746	102 076
Andre driftskostnader	8	22 529	34 893	30 000	10 000
Sum driftskostnader		1 430 544	1 940 836	1 835 229	1 769 920
Driftsresultat		2 659 471	1 909 992	1 140 559	1 069 728
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		31 506	1 652	0	0
Andre finansinntekter		7 303	6 083	0	0
Rentekostnader		297 096	361 671	366 072	242 016
Sum finansinntekter / finanskostnader		-258 287	-353 936	-366 072	-242 016
Årets resultat		2 401 184	1 556 056	774 487	827 712
Disponering:					
Overført annen egenkapital		2 401 184	1 556 056	0	0
Sum disponeringer		2 401 184	1 556 056	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse - Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	52 550 000	52 550 000
Andre driftsmidler	3	73 638	132 547
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		52 623 638	52 682 547
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-14 276	16 604
Andre fordringer		199 956	177 069
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 501 985	1 121 784
Sum omløpsmidler		1 687 665	1 315 457
SUM EIENDELER		54 311 303	53 998 004

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse - Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 - 2025-12

	Note	Ar 2025	Ar 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		26 850 253	24 449 069
Sum egenkapital	11	26 985 253	24 584 069
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	5 804 412	6 894 744
Andelssaldo In - lån	12	10 730 590	11 612 589
Borettsinnskudd		10 510 000	10 510 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		340	31 500
Gjeld til forretningsfører		50	50
Leverandørgjeld		203 440	282 217
Avregning lån		2 499	0
Annen kortsiktig gjeld		74 720	82 835
Sum gjeld		27 326 050	29 413 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 311 303	53 998 004

Sted: _____, dato: _____

Sølvi Thoresen
Styreleder

Morten Bakke
Styremedlem

Atle Ilebekk
Styremedlem

Ragnar Nerdrum
Styremedlem

Noter Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	1 164 192	977 148
3604 Fjernvarme	305 356	300 024
3608 Vannmåler, vann/avløp	186 081	165 484
3609 Avregning	-49 580	11 236
3630 Internett / Bredbånd	140 292	129 600
3646 Innbetaling til vedlikehold	27 025	0
3655 Renter IN	297 096	361 551
3660 Avdrag IN	713 273	743 469
3622 Strømforbruk elbil	47 221	35 281
3650 IN- nedkittering	1 259 058	1 127 035
Sum	4 090 015	3 850 828

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

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	4 500	4 500
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 915	11 915
Sum	96 415	96 415

Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Anleggsmidler

	Etablering EL Bil ladning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	412 368
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	412 368
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	338 730
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 638
Årets avskrivninger :	58 910
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	7

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	244 727	268 442
6340 Lys, varme	69 129	57 817
Sum	313 856	326 258

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 331	167 798
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	122 331	272 385
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	0	218 124
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 118	16 486
Sum	178 780	674 793

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	13 456
6360 Renhold	67 237	55 999
6395 Sommer og vintervedlikehold	34 230	43 268
6780 Andre driftsavtaler	16 648	58 670
Sum	118 115	171 392

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 850	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	84 072	79 920
6711 Honorar administrative tjenester	20 724	19 704
6725 Honorar for juridisk bistand	0	-3 147
Sum	108 646	99 727

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	452	500
6540 Inventar	0	9 221
6550 Driftsmateriale	0	3 742
6800 Kontorrekvisita	0	214
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 500	0
6890 Annen kostnader	0	2 204
6940 Porto og andre fransendelseskostnader	241	300
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
7420 Gave og tilskudd	1 080	2 525
7710 Styremøter	3 851	235
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 380	2 774
7770 Bank og kortgebyrer	2 670	2 400
7781 Sosiale tiltak	5 224	9 082
7790 Annen kostnad	-69	-433
Sum	22 529	34 893

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1100 Bygninger	52 550 000	52 550 000
Sum	52 550 000	52 550 000

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	271 091	1 121 784
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	1 230 894	0
Sum	1 501 985	1 121 784

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	135 000	135 000
Opptjent egenkapital	26 850 253	24 449 069
SUM EGENKAPITAL	26 985 253	24 584 069

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	11500805
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	4.304 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	42 040 000
Lånesaldo 01.01:	6 894 744
Avdrag i perioden:	1 090 332
Lånesaldo 31.12:	5 804 412
Saldo 5 år frem i tid:	1 828 542
Andelssaldo 01.01:	11 612 589
Innbetalt IN i perioden:	377 059
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 259 058
Andelssaldo 31.12:	10 730 590
Sum pantegjeld for lån:	16 535 002

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

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

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

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bragernes Strand Hus 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Styreleder	Sølvi Thoresen (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Morten Bakke (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Atle Ilebekk (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Ragnar Nerdrum (sign.)	23.04.2026



Til generalforsamlingen i
Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bragernes Strand Hus 5's årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 401 184. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 26.april 2026

Østlandske Revisorer AS



Anita Klette

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bragerne Strand Hus 5 tirsdag 19.05.2026 kl. 17:30 - Lille Ælling, Losjeplassen 8..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 17

Antall andeler representert ved fullmakt:

Totalt antall andeler representert i møtet: 17

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Forslag på Marianne Næss

Vedtak:

Valgt ble: Morten Bakken

1.3 Valg av protokollfører

Forslag på Morten Bakke

Vedtak:

Valgt ble: Atle Ilebekk

1.4 Valg av tellekorps

Valg av tellekorps avtales under møtet

Vedtak:

Valgt ble: Lars Jørgen Hole og Lajla Minothi Thygesen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Bestemmes under møtet

Vedtak:

Valgt ble: Lajla Minothi Thygesen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering v/ Morten Bakke

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 2 401 184,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Foreslår øking av styrets godtgjørelse tilsvarende øking i KPI for 2025

Øking blir avrundet til kr 3000,-

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 83000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1

Vedtak:

Ingen saker innmeldt innen fristens utløp

6. Valg

6.1 Styreleder

Sølvi Thoresen gjenvelges for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Sølvi Thoresen

6.2 Styremedlemmer

Atle Ilebekk gjenvelges for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Atle Ilebekk

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6.3 Varamedlemmer

Per Friise og Olaf Moe gjenvelges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Per Friise og Olaf Moe gjenvelges for 1 år

6.4 Valgkomitè

Cassi Moberg og Mette Kjær Hansen Våsjø gjenvelges for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Cassi Moberg og Mette Kjær Hansen Våsjø

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Borettslaget Bragernes Strand Hus 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Bakke (sign.)	19.05.2026
Sekretær	Atle Ilebekk (sign.)	19.05.2026
Protokollvitne	Lajla Rene Minothi Thygesen (sign.)	19.05.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter

for Borettslaget Bragernes Strand Hus 5 org nr. 991 074 058

Revisjon	Endring	Dato	Godkjent av
-	Første versjon		-
A	Satt inn ny vedtekt 7.2	28.09.17	Ekstraordinær generalforsamling
B	Satt inn ny vedtekt 7.3	30.10.19	Ekstraordinær generalforsamling
C	Satt inn ny vedtekt §7.5 Endring av § 11. Redaksjonelle endringer på §8 og §20 samt fjerning av §23	30.05.23	Generalforsamling

§ 1 Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Bragernes Strand Hus5 med forretningskontor i Drammen kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 27 andeler.

§ 2 Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger med tilhørende uteareal i de bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 113, bnr. 1146 i Drammen kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å forestå virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3 Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med uteareal i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4 Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6 Bruksrett til bolig (boret) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk til andre

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig med uteareal i henhold til vedlagte situasjonsplan i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

§ 7

Fysisk bruk og vedlikehold

7-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Andelseier har vedlikeholdsansvar for uteareal, jf. vedlagte situasjonsplan og utvendig vedlikehold av boligen. Dette omfatter også garasje og carport.

7-2 Innglassing av veranda

(1) Det gis mulighet for individuell innglassing av verandaer. Hver enkelt andelseier står selv ansvarlig for kostnader for sin leilighet. Det gis mulighet for andre andelseiere til å foreta innglassing på et senere tidspunkt, men de må da selv ta alt nødvendig arbeid og kostnader i forbindelse med utførelse og søknadsprosess. Fremtidig innglassing må være lik øvrig innglassing.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(2) Hver enkelt andelseier står selv ansvarlig for all form for fremtidig reparasjon og vedlikehold av egen innglassing.

(3) Før arbeid med innglassing iverksettes må søknad være sendt til, og godkjent av, Styret i borettslaget.

§7-3 Montering av ladepunkt for El-bil

(1) Det tillates å montere ladeuttak med tilførsel fra El-anlegg etter søknad og godkjenning av styret. Andelseiere er selv ansvarlig for kostnadene for innkjøp og montering.

(2) Andelseier er også ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold og utskifting av ladeuttak og tilførsel av strøm til dette.

(3) Montering skal utføres av fagfolk med nødvendig kompetanse, godkjent av styret.

(4) Styret kan, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, fjerne oppsatt ladepunkt med tilførsel. Om det oppstår skade evt. følgeskader på bygningsmassen som følge av tilkobling, må andelseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette.

7-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7-5 Porttelefon med kamera

Det gis anledning for borettslaget til å montere nytt porttelefonanlegg med kamera.

§ 8

Bruk av fellesarealer - forhold til Huseierforeningen

Styret fastsetter regler for bruk av fellesarealer gjennom gjeldende husordensregler.

Borettslaget har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening. Borettslagets styreleder representerer Borettslaget i Huseierforeningen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§ 9 Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra boligens forholdsmessige andel av bygningsmassens totale areal, jfr. bygge- og finansieringsplan. Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig medfører vesentlige endringer av den enkelte andelseiers felleskostnader. Ved utvidelse av boligene vil felleskostnadene øke.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 10 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11 Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan meddele prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer for et tidsrom av to år. Varamedlemmer velges for 1 år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12 Styrets oppgaver

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. rive de hus laget eier, bygge nye selvstendige boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13 Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel.

§ 14 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av en person til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styre.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret.
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18

Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

§ 19

Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling.

Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20

Husordensregler

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret i borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 21

Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare beslattes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 22

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGLER FOR RO OG ORDEN

I BORETTSLAGET BRAGERNES STRAND HUS 5

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden i laget.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leiligheten, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Spilling av høy musikk eller annen støyende virksomhet kan være til sjenanse for naboene, så ta hensyn uansett tidspunkt. Etter kl. 23.00 er det forbudt å spille musikk, (Beboere kan selvfølgelig høre på musikk i sin leilighet, men da skal dører og vinduer være lukket og musikken må ikke være så høy at naboer blir forstyrret. Vær obs på at betongelementene mellom leiligheten bærer lyden veldig godt, og da spesielt bass.)

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel. Banking, boring og sliping må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller i ganger, eller utenfor balkongen. Heng heller ikke ut klær på søndager og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger (egne boder skal benyttes til slikt). Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, ellers som skal kastes, i fellesrommene.

Hovedinngangsdøren skal alltid være låst, og garasjeporten skal alltid være lukket. Bruker du døra i garasjeporten, må du sørge for at døra er godt lukket etter deg så ikke selve porten tar skade når den åpnes.

ANSVAR – OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG – LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

PARKERING OG TRAFIKK

Tomgangskjøring på parkeringsplass og i bo-området er ikke tillatt.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som r tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området. Det er ikke tillat å hensette campingvogner, bobiler, avskilte motorkjøretøy eller tilhengere på parkeringsplassen over lengre tid.

Kjøring med motorkjøretøy bør for øvrig begrenses til et absolutt minimum.

Det er forbudt å vaske biler i garasjer, på betongdekkene eller på gang- og sykkelveier.

Eventuelle reparasjoner av bil kan forekomme i kjelleren, men da må gulvet dekkes til for å

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

unngå oljesøl ol.

OBS! Regel for vinteren:

All snø på bilen skal fjernes før parkering i garasjen!!

Grunnen til dette er fordi vi ikke har drenering i garasjen. Dersom snø ikke fjernes, vil Borettslaget få fuktskader, unødvendige utgifter på oppvarming av garasjen (for å dampe vannet) og lignende.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noen måte. Ekskrementer og lignende skal derfor fjernes umiddelbart. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte.

GJERDER

Dersom det settes opp private gjerder, skal disse utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret.

Gjerder må ikke settes opp for nære gangveiene.

Borettslaget har ikke ansvaret for ødeleggelser av gjerder som borettslaverne har satt opp på eget initiativ og i strid med det som er sagt ovenfor.

MONTERING AV LADEUTTAK FOR EL-BIL

a) Andelseier har rett til å montere ladeuttak og tilkobling til El-anlegg av typen:

Zaptec, Zapcharger PRO, levert av installatør, godkjent av styret.

b) Før ladepunkt settes opp må det søkes skriftlig og godkjennes skriftlig av styret.

c) Alle kostnader vedrørende oppsetting, vedlikehold, evt utskifting samt forbruk av elektrisk strøm bekostes av andelseier.

d) Oppsetting skal utføres av fagfolk med nødvendig kompetanse, godkjent av styret.

e) Om det oppstår skade evt følgeskader på bygningsmassen som følge montering, må andelseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette.

g) Styret kan, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, stenge for uttaksmulighet eller fjerne oppsatt ladepunkt.

GRILLING

Det er kun tillat med bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser pga. brannfare, og sjenanse for naboer.

VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREAL

Borettslaverne er ansvarlig for at de ytre fellesarealene holdes ved like.

Busker og trær skal stelles.

Betongdekker og garasje skal spyles.

Borettslaverne skal være med på dette arbeidet i størst mulig grad.

KILDESORTERING _ AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes på forskjellige innsamlingsstasjoner omkring i byen.. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

BRUK AV LEILGHETEN

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenne el. Før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlig situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellergangen eller fellesrom.

BADEROM, WC, KRANER og LEDNINGER

Eier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkomne ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren for omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser ovenfor Borettslaget Bragernes strand Hus 5 utgjør mislighold.

Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Baard Hoff Romstudio
Dronningensgate 23

0154 OSLO

DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
05/4870/41/SIKA
Arkivkode
GNR 113/1146, 1156
Deres referanse

Dato
17.10.2007

FERDIGATTEST - 113/1146, 1156 TOMTEGATA 12 A-B, BRAGERNES STRAND TRINN 3, HUS 5 OG 6, 2 BOLIGBYGG MED P-KJELLER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 04.09.07.

Tiltakshaver:

- ☐ Byggholt AS

Ansvarlig utførende og kontrollerende:

- ☐ Byggholt AS, Trio Entreprenør AS, Thermax AS, Seierstad Pelemaskiner AS, Spenncon AS, Ole K Karlsen Mur, Puss & Flis AS, Bravida Norge AS, Gunnar Karlsen AS, Icopal Tak AS, Kone AS, Østfold Rør AS, Asker Oppmåling AS, Marthinsen & Duvholt AS

Gjennomført tiltak: Hus 5 & 6, 2 Boligbygg m/ parkeringskjeller

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

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

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

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

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr for ferdigattest og andre avklaringer **kr 4.125,-**.

Siri Karlsen
saksbehandler

Kopi sendt: Byggholt AS, Boks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Bygge- og bevilningssaker

Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Siri Karlsen
Tlf. 32 80 60 50 fax, 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895



PX SOLUTIONS AS
Tomtegata 7
3015 DRAMMEN

Dato: 26.08.2019
Saksnr.: BYGG-19/02472-3
Deres ref.:

Sankt Halvards gate 1 B, Ferdigattest for balkonginnglassing

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113/1146/0/0
Sankt Halvards gate 1 B
Ansvarlig søker: PX SOLUTIONS AS
Tiltakshaver: Harald Kristiansen

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for balkonginnglassing mottatt 14.08.2019.

Det ble gitt tillatelse 10.07.2018 til innglassing av totalt 10 balkonger, hvorav 8 på fasade sør og 2 på fasade øst, i sak med saksreferanse 18/6268.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for balkonginnglassing.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 02, datert 13.08.2019, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
PX Solutions AS Org.nr. 992074299	Ansvarlig søker for tiltaket	2
	Prosjektering av arkitektur	2
	Uavh. Kontroll av brannprosjektering	2
ÅF Engineering AS Org. nr. 915229719	Prosjektering av innglassing av balkonger	1

Byplan

Byplan, byggesak	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +47 32 04 00 00
Organisasjonsnummer	Postboks 7500	Engene 1	kommunepost@drmk.no
939 214 895	3008 DRAMMEN	3008 DRAMMEN	www.drammen.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ingar Gjesmoe Org.nr. 990449309	Prosjektering av brannkonseptet balkonginnglassing	2
Buskerud Blikk & Montasje AS Org. nr. 984643845	Utførende montering av balkonginnglassing	2

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/klage/>

Med hilsen

Inghild Skramstad Lunn
saksbehandler

Caroline Ralle
fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: Harald Kristiansen

SANKT HALVARDS GATE 1B

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



OFFENTLIG TRANSPORT

Losjeplassen	4 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.3 km	
Brakerøya stasjon	14 min
Linje L1, RE11, R12, R13	
1.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

SKOLER

Bragernes skole (1-7 kl.)	16 min
316 elever, 17 klasser	
1.3 km	
Brandengen skole (1-7 kl.)	6 min
534 elever, 27 klasser	
2.4 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
595 elever, 46 klasser	
1.8 km	
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 kl.)	8 min
75 elever, 8 klasser	
3.3 km	
Drammen videregående skole	19 min
1250 elever, 51 klasser	
1.7 km	
St. Hallvard videregående skole	6 min
750 elever, 26 klasser	
3.1 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Brakerøya	4 min
CC Drammen	5 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

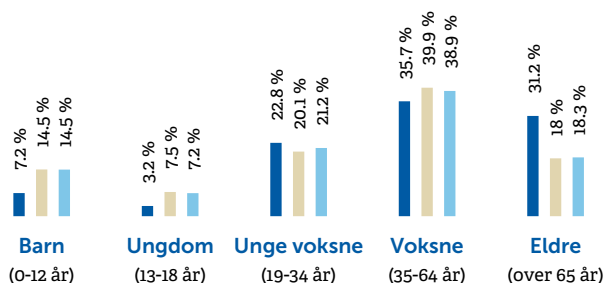
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes strand/Engene p...	1 442	872
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bragernes Strand barnehage (1-5 år)	2 min
40 barn	
0.2 km	
Brannposten barnehage (3-5 år)	12 min
28 barn	
0.9 km	
Fjellheim velkomstbarnehage (1-5 år)	12 min
26 barn	
1.1 km	

DAGLIGVARE

Meny Brakerøya	5 min
Post i butikk	
0.4 km	
Kiwi Brakerøya	6 min
PostNord	
0.5 km	



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Tog

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

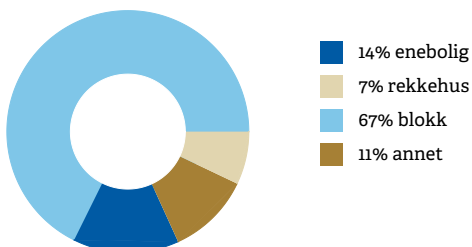
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 76/100

SPORT

-  **Fjellheim tennisbane** 9 min 
Tennis 0.7 km
-  **Fjellheim skole, gymsal** 12 min 
Aktivitetshall 1 km
-  **EVO Engenkvarialet** 8 min 
-  **EVO CC Drammen** 8 min 

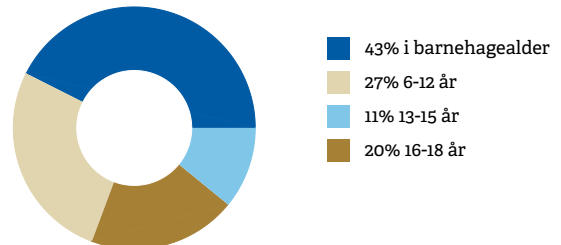
BOLIGMASSE



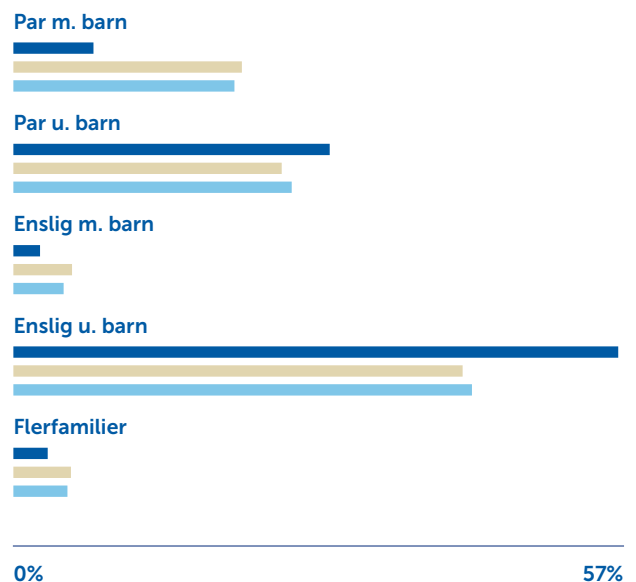
VARER/TJENESTER

-  **CC Drammen** 8 min 
-  **Apotek 1 Brakerøya** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



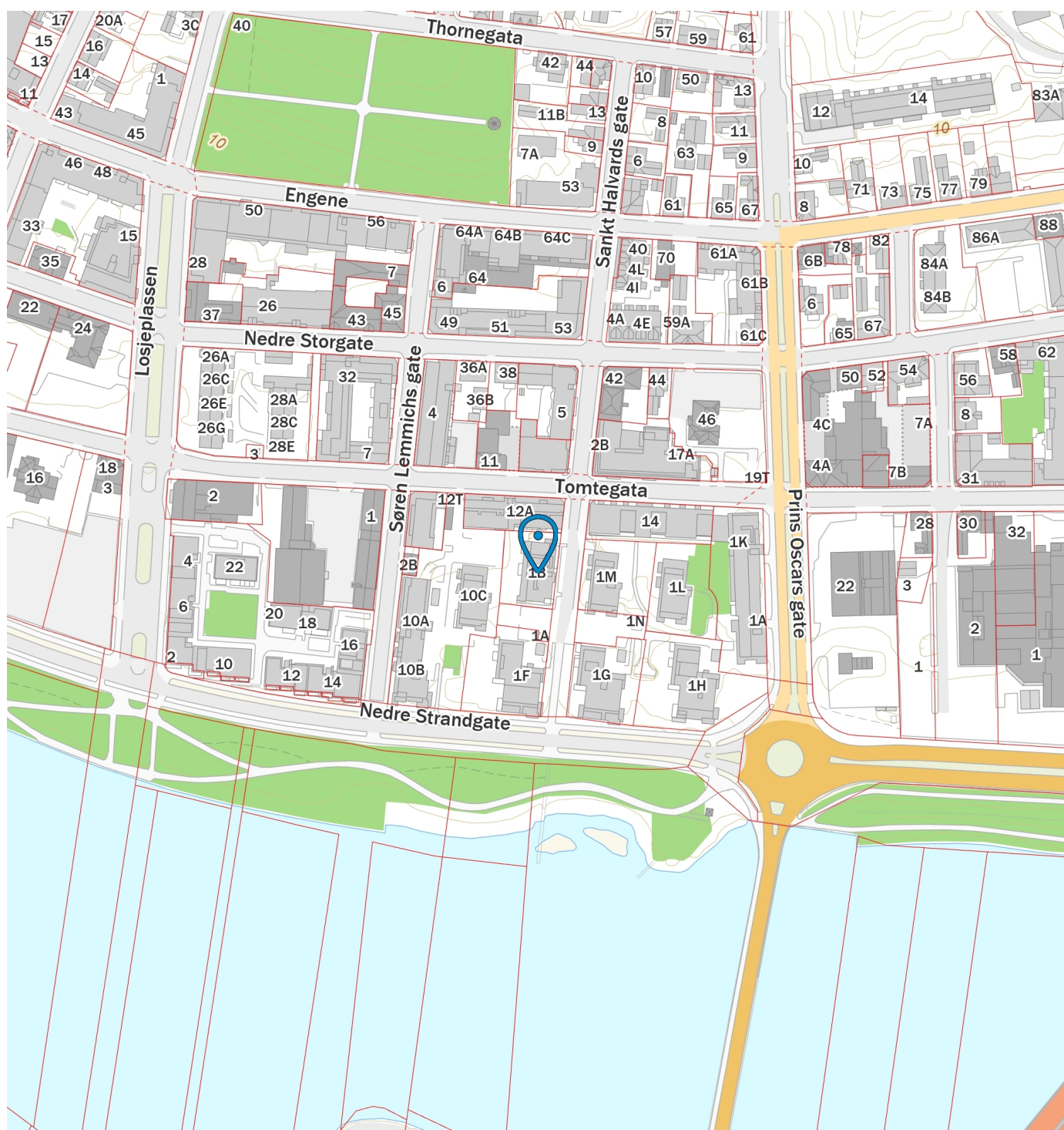
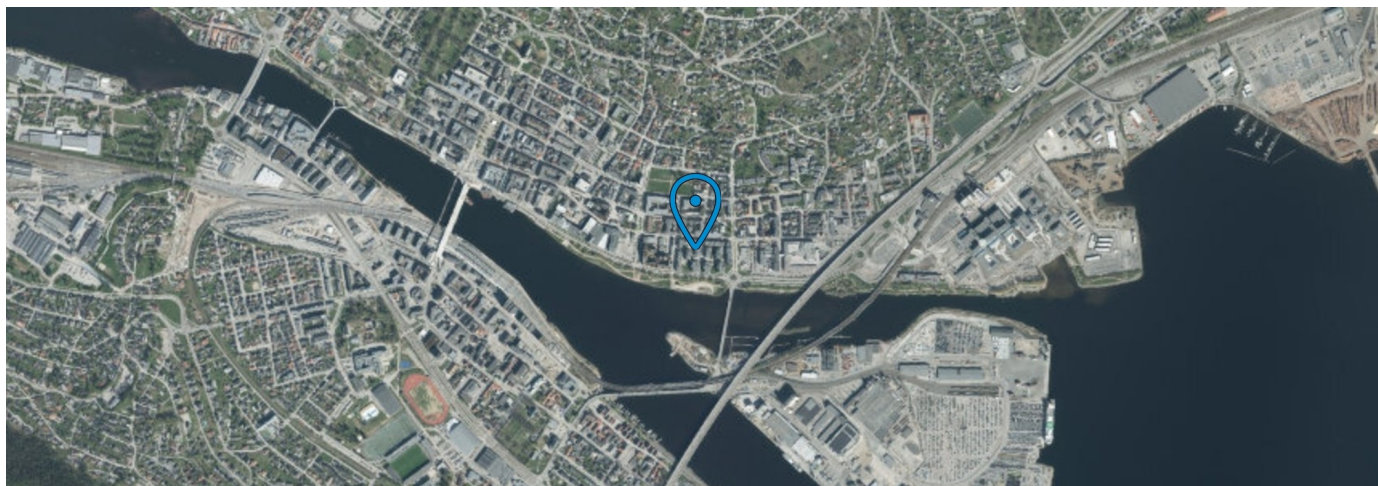
FAMILIESAMMENSETNING



-  Bragernes strand/Engene park
-  Drammen
-  Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

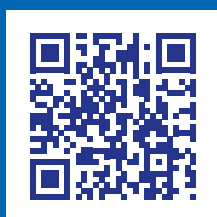
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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: 2861260337 / Per Øyvind Bolstad, tlf. 90183737
Sankt Halvards gate 1B, 3015 Drammen Andels nr. 12 i Borettslaget
Bragernes Strand Hus 5, org.nr. 991074058

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

