

Solbergs gate 14B

ST. HANSBERGET

notar



Prisantydning Kr. 3 150 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 73/76 kvm
Megler Madeleine Lauritzen Tlf 954 17 808

NOTAR.NO

notar



Solbergs gate 14B

Pen leilighet i høy 1. etasje med terrasse, 3 soverom og rolig, barnevennlig beliggenhet. "Alt" ink. i felleskost.

Adresse	Solbergs gate 14B 3040 DRAMMEN
Prisantydning	Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld	Kr 249 878,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 418 274,-
Fellesutgifter	Kr 6 257,-
BRA-i/BRA Total	73/76 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1963
Soverom	3
Etasje	1

Velkommen til en tiltalende 4-roms leilighet beliggende i høy 1. etg på St. Hansberget i Drammen. Området er veletablert, rolig og barnevennlig, med Nordbykollen, regulerte friarealer, flott turterreng og lysløype i umiddelbar nærhet.

Lys og gjennomgående leilighet med terrasse på 10 kvm og direkte adkomst til felles grøntareal. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Leiligheten disponerer i tillegg bod i felles kjeller samt tildelt biloppstillingsplass. Oppvarming med bergvarme og varmtvann er ink. i felleskostnaden.

Sykkelavstand til sentrum med de aller fleste servicetilbud. Bussholdeplass like i nærheten. Ca. 5 min kjøring til buss- og jernbanestasjonen med hyppige avganger mot Oslo, Kongsberg og Vestfoldbyene. Enkel adkomst til E18 med kun 40 min. til Oslo

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Madeleine Lauritzen

Fagansvarlig/Eiendomsmegler
954 17 808 / madeleine@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	96

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

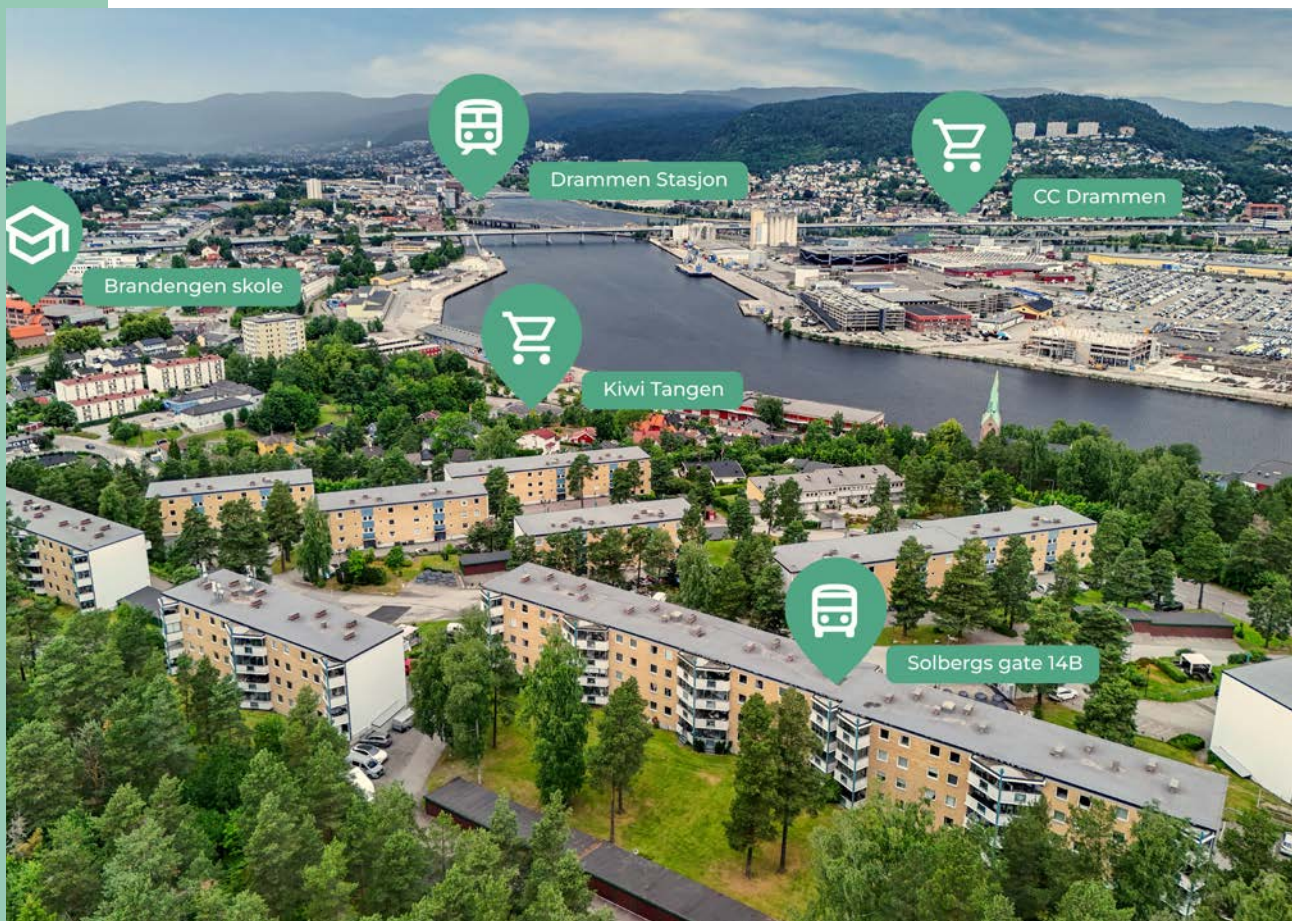
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Solbergs gate 14E



Velkommen til Solbergs gate 14B - en gjennomgående og pen leilighet med god planløsning.



Spiseområdet er praktisk plassert nær kjøkkenet og gir plass til flere gjester.



Det er god gjennomgang mellom oppholdsrom og tilstøtende rom.



Veggene i stuen er malt og dekorert med tapet for et variert uttrykk.



Leiligheten har et pent og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer.



Videre har kjøkkenet belysning under skapene og ventilator med avtrekk ut.



Kjøkken



Kjøkkenet har en praktisk innredning med god arbeidsflate.



Dusjsonen har en slukrenne ved veggen og avtrekksventilasjon.



Badet ble pusset opp i 2016 og er utstyrt med veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og pen innredning.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Skyvedørgarderobe gir praktisk oppbevaringsplass på hovedsoverommet.



Soverom 2



Det andre soverommet har også plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.



Fra tredje soverommet er det utsyn mot grønne omgivelser.



Det er laget et ekstra soverom i leiligheten, som gir fleksibilitet i bruken av boligen.



Terrassen på 10 m² har gulv av belegg, og er en del av borettslagets ansvarsområde.



Glassdører mellom terrassen og stuen gir mulighet for å utvide oppholdsarealet.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, men kun en kort trapp opp fra bakkeplan.



Nærområdet byr på et eldorado av turmuligheter og utsiktspunkter.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område på St.Hansberget med umiddelbar nærhet til marka og kort vei til sentrumsfunksjoner. Nordbykollen kan by på fine turområder og utkikkspunkter med fantastisk utsikt over byen. Her finner du også flotte lysløyper for trivelige skiturer i vintersesongen.

Det er også kort vei til dagligvareforretning og ulike servicetilbud. Kiwi Tangen ligger 9 min unna. Spar Kristensen ligger 12 min unna. Strømsø Senter ligger 5 min unna. Det er gangavstand til flere barnehager og barneskole. Fra Rundtom er det gang- og sykkelvei langs Elveparken til Strømsø torg, togstasjonen og Drammen sentrum. Strømsø torg, og Union brygge kan blant annet by på serveringssteder, treningssenter og forretninger. Her ligger også Papirbredden kunnskapspark med høyskoler, karrieresenter og bibliotek.

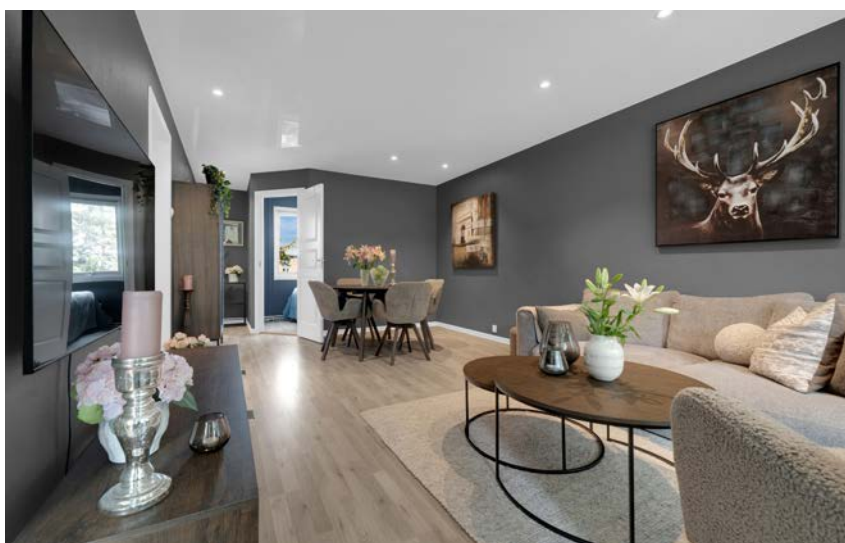
For den aktive finnes flere tilbud i nærområdet. Ulvekula balløkke ligger kun 600 meter fra leiligheten. Brandengen skole, gymsal ligger 12 min unna, 1,1 km. Det er 10 min til PDL Center Drammen og InterPadel Drammen. Strømsgodset IF har sitt eget treningsanlegg med kunstgressbane på Marienlyst, samt kunstisbane på vinterstid. Drafn og Skiold er også aktive idrettslag i området. Rett ved siden av Marienlyst Stadion ligger Drammensbadet som kan by på innen- og utendørs badeland samt trening- og velværesenter.

God bussforbindelse til sentrum. Solbergs gate, linje 5 og 37, ligger 2 min unna, 0,2 km. Drammen stasjon ligger 6 min unna, 2,6 km, med totalt 8 ulike linjer. Lett adkomst til E18 og ca. 15 minutters kjøring til Asker. Sandefjord lufthavn Torp ligger 50 min unna, og Oslo Gardermoen 1 t 10 min unna.

ADKOMST

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.
Borettslagets interne gangveier.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN

OPPDRAGSNUMMER

17-0068/26

SELGER

Lill Veronica Rong

MATRIKKE

Gårdsnummer 112, bruksnummer 547, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 50 i St Hansberget Borettslag med orgnr.: 932828464 i Drammen kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Grønn

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at strømforbruket for 2025 i gjennomsnitt lå på 3370 kWh.

Oppvarming:

Fjernvarme

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømkostnad til evt motorvarmer eller ladeboks på utendørs p-plass tilfaller andelseier.

TOMT

Eiet tomt på 12.106 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Andel i fellestomt. Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.06.2026. utført av Espen Grelland.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

Bygningen er en boligblokk oppført i 1963 med en mur- og betongkonstruksjon.

Vinduene består av tre med isolerglass. Ytterdøren er i treverk, og balkongdøren er en malt tredør med 2-lags isolerglass.

Terrassens gulv har belegget på et betongdekke. Belegget er av ukjent alder.

Etasjeskillet i leiligheten er av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist monterings avvik og en skade på dør.

- Våtrom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.____NA____ alternativ 1, 2, 3 og 4).

- Kjøkken - Platetopp

Avvik: Platetopp er skadet. Platetopp virker men bør byttes.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: H2O rør, Arild Otterstad Martinsen og i regi av borettslaget, Torsberg elektro, Arve Strømstad

Beskrivelse: Det er blitt lagt før i rør i 2015 i regi av borettslaget. Badet ble helt strippet ned og bygget opp igjen.

Det ble laget nytt gulv med smøre membran varmekabel, bytte av sluk, nye overflater og innredning. Elektrikker har koblet på varmekabler og spotter tak

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: sluk er oppgradert og det ble brukt smøremembran

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kollstad elektro og torsberg elektro

Beskrivelse: skiftet sikringskap, og div arbeid i leiligheten

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: alt er nytt i 2022 , Glitre har tatt el kontroll, netteier

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Aneo mobility ladeboks satt opp av selskapet og tilhører borettslaget

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: 21.1 Radonmåling År 2016 Verdi 91

Kommentar fra selger: Har lagt strekk tak i stuen i 2018 med downlights og laget et ekstra soverom/ kontor i stuen

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny oppvaskmaskin

2018:

- Strekktak og downlights i stue
- Etablert et ekstra soverom

2016:

- Badet ble pusset opp i 2016.
- Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010.

2009:

- Ny kjøkkeninnredning
- Pusset opp gulv- og veggoverflater, samt listverk og dører i alle rom med unntak av badet.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Nye Porttelefoner
- Ny Sitteklipper, snøfres til sommer/vintervedlikehold
- Nye inntaksskap strøm til hver blokk
- 1 stk sirkulasjonspumpe nr 14 byttet.
- Vinduer 4 stk nye vinduer er byttet ut
- Maling i kjeller, vaskerom
- Nye lamper ledd sensorstyrt - Trappehus, kjeller
- Elbil lading Infrastruktur
- Nye Balkongdører, vinduer
- Pumpevann kummer bak nr 14/16
- Bergvarme, energibrønner og varmepumper

- Opparbeidet sti mellom borettslaget og Torsvei, oppgradert sti, med trapp ned ved nr 6.
- Fjernet og plantet furutrær.
- Barnevognbokser
- Vaskemaskiner og tørketrommel

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2009–2018

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Kommuneplan

Følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025–2037, ikrafttredelse 18.6.2025. 11951.23 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – Nåværende. Blå/grønnstruktur og Flomfare iht. kommuneplan.

Det er igangsatt planleggingsarbeid for Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027–2039 (plan-ID 3301 20250013), som berører eiendommen.

Reguleringsplan

Følger reguleringsplan REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR SANKT HANSBERGET. (plan-ID 3301 060218-T1).

Planen regulerer eiendommen til boliger og felles avkjørsel. 10.10.1960. -Eiendommen er en del av reguleringsplanen "REGULERING AV FRIAREAL SAMT ET OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE PÅ SANKT HANSBERGET" og eiendommen er avsatt til offentlig friområde iht. reguleringsplan ikrafttrådt den 21.12.1964. -Eiendommen er en del av reguleringsplanen "REGULERING AV GATER OVER ST. HANSBERGET PÅ TANGEN." og eiendommen er avsatt til boliger iht. reguleringsplan ikrafttrådt den 05.05.1938.

Det er gitt tillatelse til fasadeendring i form av innglassing av balkonger for resterende balkonger i 10 blokker i borettslaget. Dokumenter datert 2020 og 2021 indikerer at dette er pågående eller nylig utført arbeid.

Hensynssoner:

-Radon: eiendommen ligger i hensynssone for radonutsatt område med status "Risiko".

-Støysone: eiendommen ligger i hensynssone utsatt for støy fra nærliggende område med status "vær oppmerksom".

Regulering under arbeid:

-301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027–2039

Relaterte planer:

-60218-8 ENDRET REGULERING AV HAVNEGATENS OMLEGNING. (19.6.1960)

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Fjernvarme.

Bygget tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmtvann og radiatorer.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Grunnpakke TV/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Styret tildeler beboere med bil én fast biloppstillingsplass. Beboere med el-bil prioriteres til de plassene som er utstyrt med ladeboks. Dersom det er behov for en ekstra biloppstillingsplass kan man søke styret om å få tildelt dette.

Eventuell fordeling av parkeringsplasser i den enkelte gårdsplass foretas etter vedtak i husmøte i blokka. Etter snøfall anmodes alle bileiere om å fjerne bilen fra gårdsplassene fra snørydding starter til snørydding er fullført.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Borettslagets interne gangveier.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

St. Hansberget barnehage - 5 min gange

Hedensrud barnehage - 6 min gange

Baltazar menighetsbarnehage - 6 min gange

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min gange

Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min gange

Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10...) - 9 min gange

Drammen videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 7 min gange

Sport og trening

Ulvekula Hedensrud, balløkke - 7 min gange

Ballspill

0,6 km

Brandengen skole, gymsal - 12 min gange

Aktivitetshall

1,1 km

PDL Center Drammen - 9 min gange

InterPadel Drammen - 10 min gange

For mer informasjon om barnehagedekning og skoler ta kontakt med kommunen.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på bygningen. Dokumentet megler har mottatt fra kommunen er datert 27.01.1967 og er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder,

disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre mot grunn. Eier opplyser at det i 2016 ble foretatt radonmåling og at resultatet viste 91 bq. Målingen er ikke dokumentert. Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes. Eier har fremskaffet dokumentasjon fra tidspunkt måling ble utført som viser målinger under 100bq årsmiddelverdi, men styret i borettslaget klarte ikke å finne aktuelle rapport for leilighet.

INNHold

BRA-i 73 kvm: Entré, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-e 3 kvm: Bod i felles kjeller

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

STANDARD

Leiligheten ligger i høy 1. etasje, har enkel adkomst og en god planløsning.

Entré

Lys og romslig entré med skyvedørgarderobe for oppbevaring av yttertøy. Det er montert dørcalling med fjernåpner i entréen.

Stue

Leiligheten har en lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong som kan benyttes som en forlengelse av stuen, eller du kan skyve glassvinduene til side og slippe sommeren inn. Fra balkongen er det videre adkomst til borettslagets grønne fellesarealer.

Kjøkken

Separat kjøkken lett tilgjengelig fra spisestuen. På kjøkkenet er det en lys, profilert innredning laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av kjøleskap, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Pent, flislagt bad med gulvvarme. Baderommet har keramiske fliser på vegg og fliser på gulv. Himlingen har malt flate. Overflatene ble montert i 2016. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er fall mot sluk og en slukrenne ved vegg i dusjsonen. Badet har avtrekksventilasjon.

Soverom x 3

Det var opprinnelig to soverom i leiligheten, men det er i dag etablert 3 soverom. De opprinnelige soverommene er

av god størrelse med plass til seng og garderobeløsning. Det nyetablerte soverommet var tidligere en del av stuen og kan tilbakeføres dersom man heller ønsker større plass i stuen.

Tv- og internettsignaler leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

En trivelig leilighet med god arealutnyttelse og normal standard.

Leiligheten har i tillegg godt med bodplass da den disponerer egen bod i fellesareal.

Mulighet for å benytte felles vaskerom, sykkelbod og treningsrom i kjeller.

Innvendige overflater

Gulv: Overflater på gulv består av laminatgulv.

Vegger: Veggene har tapet og malte plater.

Himling: Himlingene har malte plater. I stuen er det en folie i himling.

Vedlikehold: Eier har i etterkant av befaring foretatt enkelte utbedringer.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er plast vannledninger med rør-i-rør, besikket i rørskap.

- Avløpsrør: Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

- Varmesentral: Bygget er tilknyttet sentralvarmeanlegg for varmtvann og radiatorer. Vedlikehold og oppgraderinger påhviler borettslaget.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1963. Det har vært el-tilsyn siste 5 år, og det er gjort endringer i anlegget etter 1. januar 1999. Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

- Branntekniske forhold: I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og røykvarsler.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-e: 3 m² Bod i felles kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Det medfølger en bod i felles kjelleretasje.

Kommentar:

Ideell andel av felles tomt.

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.

Borettslagets interne gangveier.

Garasje følger ikke med leiligheten.

Det er et eget garasjelag, ta kontakt med styret i borettslaget for gjeldende kontaktdetaljer.

Strømkostnad til evt motorvarmer på utendørs p-plass følger leilighet.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter

Det er laget et ekstra soverom i leiligheten.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 150 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke innført eiendomsskatt i kommunen.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader til strøm, innboforsikring mm.

Kostnader vil variere avhengig av egne fordelsavtaler, kanalvalg etc.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 257,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnaden utgjør kr 6 257,- per mnd og inkluderer nedbetaling andel fellesgjeld, bergvarme, grunnpakke tv/ internett, kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), felles bygningsforsikring, snøbrøyting, div. vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Fordeling:

Finansiering bergvarmeprosjekt: 777 kr

Grunnleie beløp: 5 480 kr

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

- Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 915 114,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 660 457,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 150 000,- (Prisantydning)

kr. 249 878,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 399 878,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantdokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 418 274,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3301/112/547:

28.01.1961 - Dokumentnr: 300117 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Drammen E-verk.

02.09.1997 - Dokumentnr: 13974 - Bestemmelse om gjerde

Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot de solgte grunnstykker.

Overført fra: Knr:0602 Gnr:112 Bnr:801

24.01.1961 - Dokumentnr: 903647 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3301 Gnr:112 Bnr:324

25.01.1961 - Dokumentnr: 903646 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3301 Gnr:112 Bnr:546

05.09.1997 - Dokumentnr: 14204 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0602 Gnr:112 Bnr:801

01.01.2020 - Dokumentnr: 302292 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0602 Gnr:112 Bnr:547

01.01.2024 - Dokumentnr: 762292 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3005 Gnr:112 Bnr:547

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

22.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand Livsforsikring AS

POLISENUMMER

4548691

OM BORETTSLAGET

St.Hansberget Borettslag er et borettslag i Drammen kommune. Borettslaget består av 191 boenheter.

Organisasjonsnummeret er 932 828 464. Forretningsfører er Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Borettslagets styreleder er Magnus Femer

Mail: styret@sthansberget.no

Borettslaget har én fast ansatt vaktmester. Vaske-/tørkerom nyttes etter tur etter liste oppsatt. Garasje følger ikke med leiligheten, da det er et eget garasjelag. Det skal søkes skriftlig om dyrehold. Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra styret.

-Dugnad må påregnes

-Det er fellesvaskeri i kjeller.

Utdrag fra innkalling til årsmøte 2025:

I 2025 ble det avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 69 saker. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av St.Hansberget Borettslag.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen i St. Hansberget borettslag godkjenner i prinsippet at St.Hansberget garasjelag kan legges administrativt inn under St. Hansberget borettslag.

Pågående saker:

- Overføring/sammenslåing av St Hansberget Garasjelag.

- Styret jobber kontinuerlig med verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

- Ny Tv-Internett avtale

- Parkering

- Bytte av soveromsvindu nr 18 og nr 12.

- Innvendig Maling i fellesarealer.

- Beboerkafe-møteplass

- Porttelefoner

- Tørketrommel

- Utelys

PART. OBL. NR.

50

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 100,-

INNSKUDD

Kr. 11 000,-

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 249 878,- pr. 22.06.2026

RENTEKOSTNADER FELLESgjELD

13833,-

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 60308125133, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22-06-2026: 5.37% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 22-06-2026: kr 21502981

Andel av saldo: kr 114128

(siste termin 30-11-2046)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 60308119443, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22-06-2026: 5.37% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 22-06-2026: kr 25576814

Andel av saldo: kr 135750

(siste termin 30-11-2046)

rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 8 524,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (631 711,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (293 330,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

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.

FORRETNINGSFØRER

Nedre Buskerud Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det skal søkes skriftlig om dyrehold. Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. burettslagslova § 5-11.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler

Epost: madeleine@notar.no

Mobil: 954 17 808

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke (inkl. stor finn-annonse, ukens bolig, Target Premium mm.) kr. 21 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: Gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: Gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen

og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

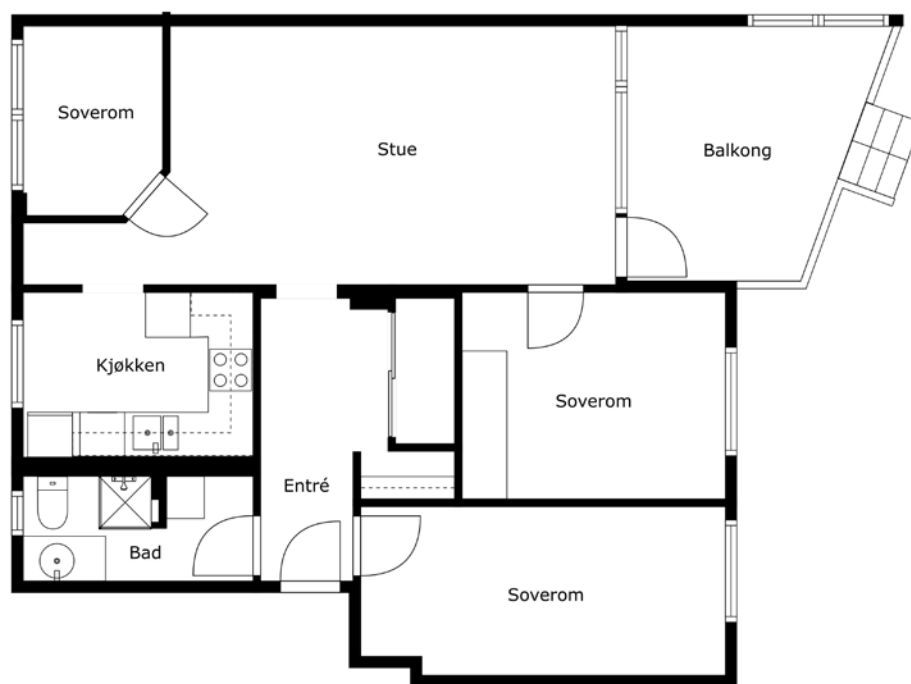
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Solbergs gate 14B

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SOLBERGS GATE 14B

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Solbergs gate 14 B, 3040 DRAMMEN
 DRAMMEN kommune
 gnr. 112, bnr. 547
 Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 12325-1732

Eiendomsverdi ref nr: CB2422

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Grelland

Vår ref: Madeleine
Lauritzen Notar



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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
Uavhengig Takstingeniør
espen@vestfold-takst.no
990 18 917



Drammen[Takstcenter]
Det faglige i Vestfold i den
"eiendomsmarkedet"

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet på i boligblokk med 4 etasjer oppført i mur-/betongkonstruksjon.
Besiktet bolig ligger i 1.etasje, det medfølger en bod i felles kjelleretasje.

Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til oppgraderinger med tiden, det dreier seg hovedsakelig om levetider på bygningsdeler.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er borettslagets vedlikeholdsansvar.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kunden / rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer består av tre med isolerglass.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarig. Dette kan påregnes med tiden.

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Overflate på gulv består av belegg på betongdekke. Belegg er av ukjent alder.
Terrasse ut fra stuen er på 10 m²
Terrasser er en del av borettslagets ansvarsområde.

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 laminatgulv.

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater og i stuen er det en folie i himling.
Eier har i etterkant av befarig fortatt enkelte utbedringer.
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.

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble målt mindre avvik.
I entre ble det målt et høydeavvik på 15 mm og i stuen ble det målt et høydeavvik 10 mm.
Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre mot grunn.
Eier opplyser at det i 2016 ble foretatt radonmåling og at resultatet viste 91 bq
Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.
Eier har fremskaffet dokumentasjon fra tidspunkt måling ble utført som viser målinger under 100bq årsmiddelverdi, men styret i borettslaget klarte ikke å finne aktuelle rapport for leilighet.
Det anbefales at det blir foretatt ny radonmåling.

I boligen er det montert lyse behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og enkelte bilder.
Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Det er pene overflater, montert inn i 2016

Det er i tillegg en kant ved terskel på 90 mm. Dokumentasjonen bekrefter at det er lagt membran på denne oppkanten.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 108 mm.

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørner.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Eier har etter befarig foretatt utskifting av frontplate på oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har platetopp.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er plast vannledninger med rør-i-rør, besiktiget i rørskap.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Bygget tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Varmtvann og radiatorer.

Anlegg er ikke kontrollert. Vedlikehold og oppgraderinger påhviler
borettslaget.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk
anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst
installert i 1963.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

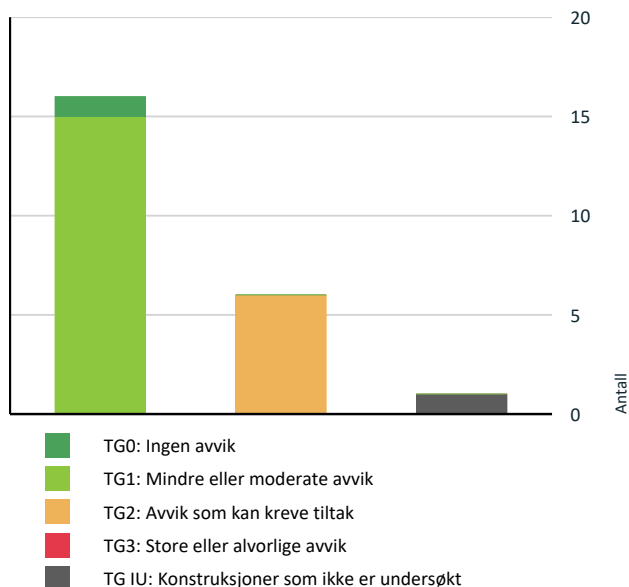
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Det er laget et ekstra soverom i leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Det er påvist monterings avvik og en skade på dør.

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Platetopp [Gå til side](#)

Platetopp er skadet. Platetopp virker men bør byttes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er foretatt radonmålinger men dokumentasjon foreligger ikke for aktuelle leilighet, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1963

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Noe behov for vedlikehold på enkelte overflater.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

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

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

1 TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

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

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



1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overflate på gulv består av belegg på betongdekke. Belegg er av ukjent alder.

Terrasse ut fra stuen er på på 10 m²

Terrasser er en del av borettslagets ansvarsområde.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



INNENDIG

1 TG 1 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 påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflate på gulv består av laminatgulv.

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

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater og i stuen er det en folie i himling.

Eier har i etterkant av befaring fortatt enkelte utbedringer.

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.

1 TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av betong i leiligheten.

Det ble målt mindre avvik.

I entre ble det målt et høydeavvik på 15 mm og i stuen ble det målt et høydeavvik 10 mm.

Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom etasje skal renoveres må det påregnes noe opprettinger.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre mot grunn.

Eier opplyser at det i 2016 ble foretatt radonmåling og at resultatet viste 91 bq

Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.

Eier har fremskaffet dokumentasjon fra tidspunkt måling ble utført som viser målinger under 100bq årsmiddelverdi, men styret i borettslaget klarte ikke å finne aktuelle rapport for leilighet.

Det anbefales at det blir foretatt ny radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er foretatt radonmålinger men dokumentasjon foreligger ikke for aktuelle leilighet, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert lyse behandlede dører.

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

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

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monterings avvik og en skade på dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og enkelte bilder.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Det er pene overflater, montert inn i 2016

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
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.

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 18 mm.

Det er i tillegg en kant ved terskel på 90 mm. Dokumentasjonen bekrefter at det er lagt membran på denne oppkanten.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 108 mm.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

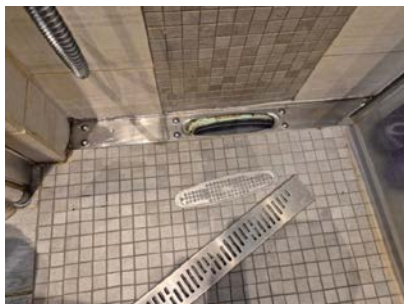
Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > BAD

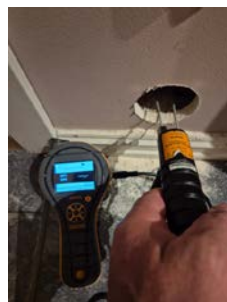
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Eier har etter befaring foretatt utskifting av frontplate på oppvaskmaskin.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Platetopp

Beskrivelse

Kjøkkenet har platetopp.

Vurdering av avvik:

- Platetopp er skadet. Platetopp virker men bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Platetopp virker men bør byttes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør, besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig innelima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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

Beskrivelse

Bygget tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Varmtvann og radiatorer.

Anlegg er ikke kontrollert. Vedlikehold og oppgraderinger påhviler borettslaget.



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 forenklede 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 har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1963.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer for oppgraderinger som er ført av eier.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er foretatt radonmålinger men dokumentasjon foreligger ikke for aktuelle leilighet, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer for oppgraderinger som er ført av eier.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

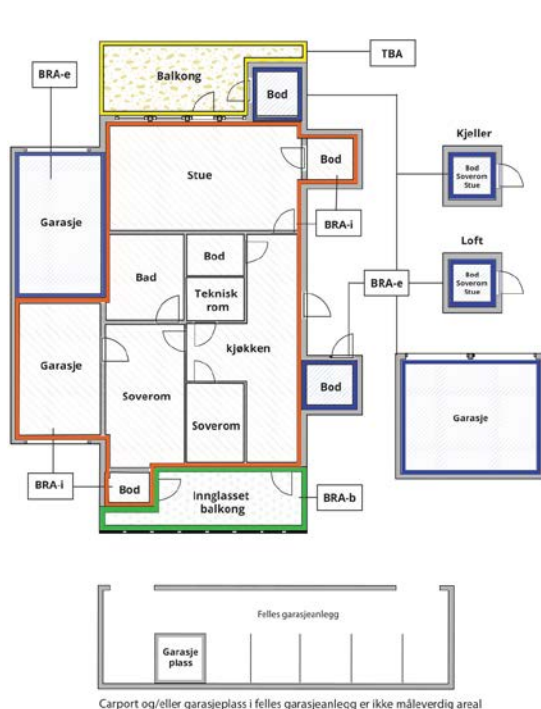
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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 avvik 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 bygningssakkyndig 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.

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)		
1 Etasje	73	3		76	10
SUM	73	3			10
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, kjøkken	Bod i felles kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er laget et ekstra soverom i leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Espen Grelland	Takstingeniør
	Lill Veronica Rong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	112	547		0	12106 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solbergs gate 14 B

Hjemmelshaver

St Hansberget Borettslag

Kommentar

Ideell andel av felles tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ST HANSBERGET BORETTSLAG	932828464	H0101	Nedre Buskerud Boligbyggelag	Rong Lill Veronica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
50	100	11 000	8 524 31.12.2025	249 878 22.06.2026

Kommentar

Regnskapstill er ufullstendige, fullstendig regnskap kan innhentes hos megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Veietablert, rolig og barnevennlig boligområde på St. Hansberget i Drammen. Nordbykollen med regulerte friarealer og flott turterreng og lysløype ligger som nærmeste nabo bak blokkene. Lett adkomst til E18 og ca. 15 minutters kjøring til Asker. God bussforbindelse til sentrum. Kort avstand til Drammen stasjon med veldig god tog- og bussforbindelse.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Borettslagets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.
Reg plan fremlegges av megler

Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.
Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.
Garasje følger ikke med leiligheten. Det er et eget garasjelag, ta kontakt med styret i borettslaget for gjeldende kontaktdetaljer.
Strømkostnad til evt motorvarmer på utendørs p-plass følger leilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Livsforsikring AS	4548691			
Kommentar Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0068/26	

Selger 1 navn
Lill Veronica Rong

Gateadresse	
Solbergs gate 14B	

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0068/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LVR

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er blitt lagt før i rør i 2015 i regi av borettslaget. Badet ble helt strippet ned og bygget opp igjen. Det ble laget nytt gulv med smøre membran varmekabel, bytte av sluk , nye overflater og innredning. Elektrikker har koblet på varmekabler og spotter tak

Arbeid utført av

H20 rør, Arild Otterstad Martinsen og i regi av borettslaget , Torsberg elektro,Arve Strømstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sluk er oppgradert og det ble brukt smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skiftet sikringskap, og div arbeid i leiligheten

Arbeid utført av

Kollstad elektro og torsberg elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

alt er nytt i 2022 , Glitre har tatt el kontroll, netteier

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Aneo mobility ladeboks satt opp av selskapet og tilhører borettslaget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

..

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

91

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LVR

Document reference: 17-0068/26

Har lagt strekk tak i stuen i 2018 med downlights og laget et ekstra soverom/ kontor i stuen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Veronica Rong	18b9af2886641236a8e53a 27882339daebd1fdd6	24.06.2026 06:53:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0068/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Solbergs gate 14B - Nabolaget St. Hansberget/Pettersløkken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Solbergs gate	2 min 🚶
Linje 5, 37	0.2 km
🚶 Drammen stasjon	6 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	2.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	50 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚶

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
534 elever, 27 klasser	1.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
595 elever, 46 klasser	3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
271 elever, 21 klasser	3.3 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 ...)	9 min 🚶
75 elever, 8 klasser	4 km
Drammen videregående skole	7 min 🚶
1250 elever, 51 klasser	3.2 km
Heltberg vgs. Drammen	9 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Rundtom	12 min 🚶
--------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

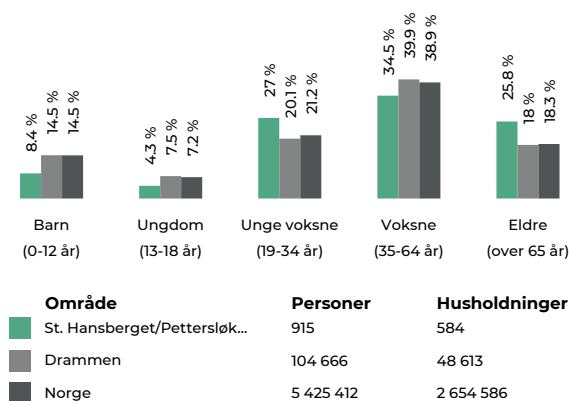
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

St. Hansberget barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
60 barn	0.4 km
Hedensrud barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
54 barn	0.4 km
Baltazar menighetsbarnehage (1-5 år)	6 min 🚶
21 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Tangen	9 min 🚶
Spar Kristensen	12 min 🚶
PostNord	1 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. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

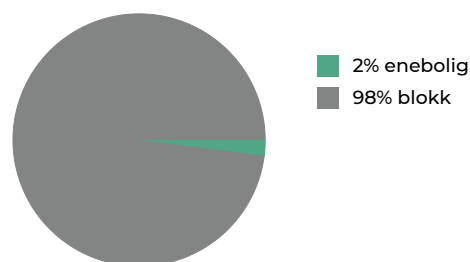
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

🏃 Ulvekula Hedensrud, balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏃 Brandengen skole, gymsal	12 min 🚶
Aktivitetshall	1.1 km
🏊 PDL Center Drammen	9 min 🚶
🏊 InterPadel Drammen	10 min 🚶

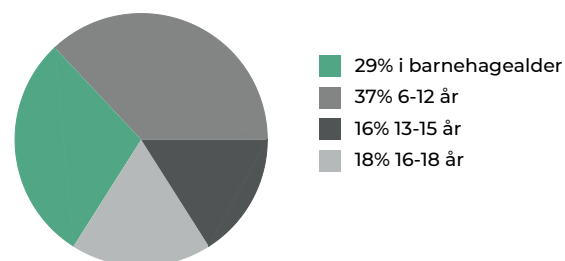
Boligmasse



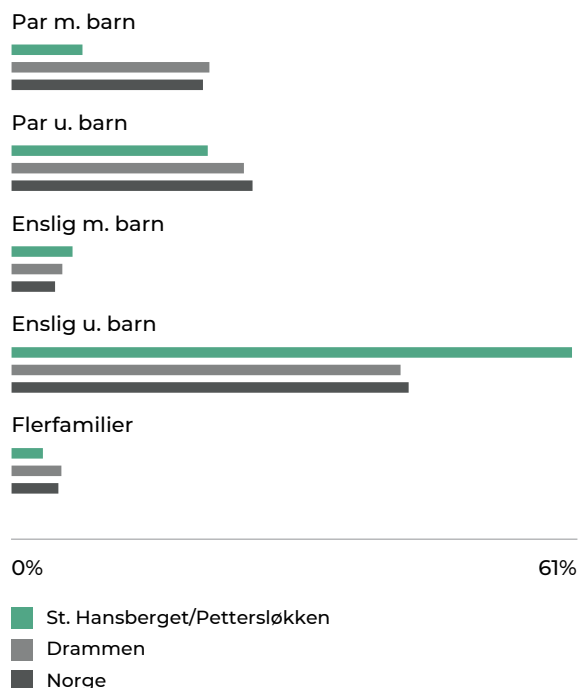
Varer/Tjenester

📍 Strømsø Senter	5 min 🚶
📍 Boots apotek Strømsø Senter	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

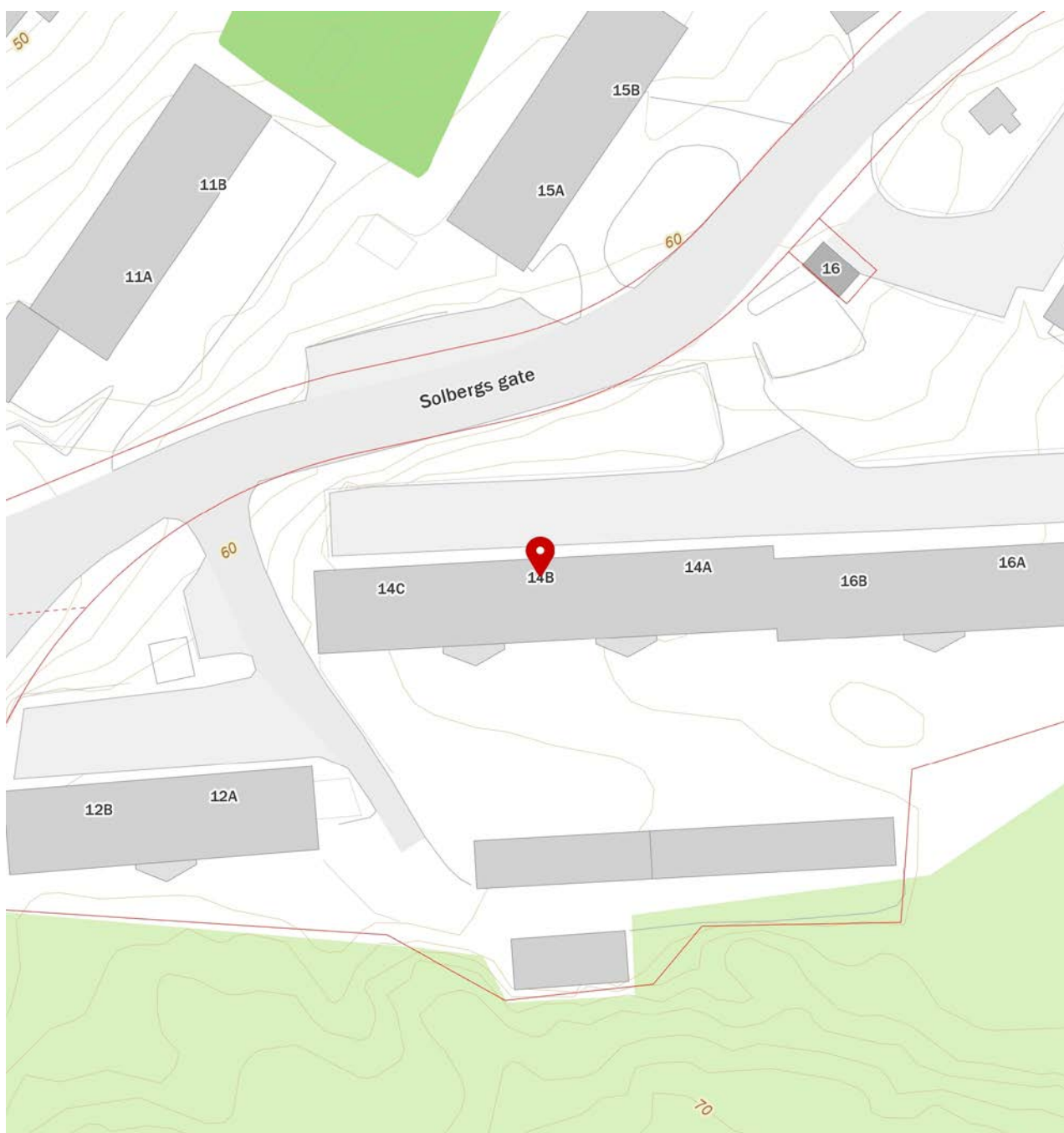


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



Adresse

Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN

Dato for energimerking

10.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-321048

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

158444550

Gårdsnummer

112

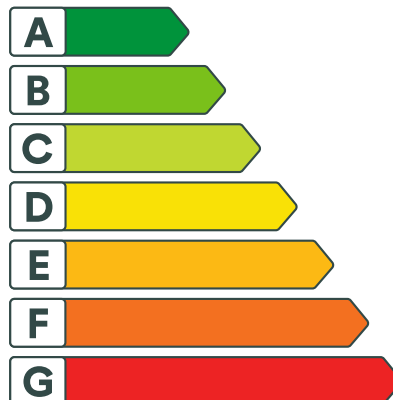
Bruksnummer

547

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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

1963

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

123,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

129,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 701 kWh



Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN



Detaljering

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



Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 22.06.26 Side 1 av 2

St.Hansberget Borettslag	Vår ref.:	42/50
Solbergs Gate 14 B	Type:	Borettslag
3040 DRAMMEN	Eiere:	Lill Veronica Rong
Organisasjonsnr:	932 828 464	Andelsnr: 50

Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 6 257

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Finansiering bergvarmeprosjekt	777
	Grunnleie	5 480

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	249 878	Gjeld siste årsoppg.:	250 373
Klient ajourf. lån:	47 079 795	Klient gj. s. årsoppg.:	47 189 116

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308125133, Nordea Bank Abp,filial i Norge

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2026: 5.37% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41.9

Saldo per 22.06.2026: 21 502 981

Andel av saldo: 114 128

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.11.2046)

Flytende rente

Lånenummer: 60308119443, Nordea Bank Abp,filial i Norge

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2026: 5.37% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41.9

Saldo per 22.06.2026: 25 576 814

Andel av saldo: 135 750

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.11.2046)

"Ballonglån" på tre år, men skal i praksis tilbakebetales over 28 år. Samme terminer og betingelser som ved løpetid på 28 år. Se mail fra banken under vedlegg ved låneopptak

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91582889

E-post: sthansbergetborettslag@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 22.06.2026**Utestående saldo:** 6 257

Felleskostnader:	6 257	Restanse:	6 257
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

Annen formue:	8 524	Gjeld:	250 373	Andre inntekter:	19
		Utgifter:	13 833		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 000
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	50

Bygning/eiendom

Byggeår: 1960

Gårds/bruksnr: 112/547, 112/545, 112/83

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	30447
------------------	------	-------------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 22.06.26 Side 2 av 2

St.Hansberget Borettslag	Vår ref.:	42/50
Solbergs Gate 14 B	Type:	Borettslag
3040 DRAMMEN	Eiere:	Lill Veronica Rong
Organisasjonsnr: 932 828 464		

Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Livsforsikring AS	Polisenr:	4548691
--------------	------------------------------	-----------	---------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.1965	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()	BRA	70		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansienhetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Garasje følger ikke med leiligheten. Det er et eget garasjelag, ta kontakt med styret i borettslaget for gjeldende kontaktdetaljer.
Strømkostnad til evt motorvarmer på utendørs p-plass følger leilighet.

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

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hansberget Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 19:00 - Tangen kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 50

Antall andeler representert ved fullmakt: 4

Totalt antall andeler representert i møtet: 54

Fra NBBO møtte: Kristian Cronblad Andersen

1.2 Valg av møteleder

Årsmøte velger møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Cronblad Andersen

1.3 Valg av protokollfører

Årsmøte trenger en sekretær til å føre protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Mette Hernes

1.4 Valg av tellekorps

Det velges to personer til tellekorps.

Vedtak:

Valgkomiteen Mette Marit Femer-Pedersen og Trine Pedersen er tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Lene Aarlev

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.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 293 330,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrets Honorar er satt til 336 005 kroner. (indeksregulert).

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 336 005 ,- 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 Overføre/sammenslåing av St Hansberget Garasjelag til St.Hansberget Borettslag

Forslagsstiller Leif Thoen

Bakgrunn og begrunnelse

Det har over en tid vist seg at mange av de daglige spørsmålene knyttet til St. Hansberget Garasjelag allerede i praksis håndteres av borettslaget styre og vaktmester. Dette gjelder blant annet løpende henvendelser, praktiske avklaringer og oppfølging av driftsmessige forhold.

På denne bakgrunn foreslåes det at generalforsamling i St Hansberget Borettslag stiller seg positivt til at garasjelaget legges administrativt inn under borettslaget, slik at ansvar, oppfølging og daglig håndtering samles et sted.

Forslaget er betinget av at generalforsamlingen i St Hansberget Garasjelag samme kveld vedtar tilsvarende løsning med nødvendig flertall. Endelig gjennomføring må uansett skje etter nødvendige formelle, økonomiske og administrative avklaringer.

Momenter som taler for forslaget

- Tydligere ansvarslinjer og mer helhetlig administrasjon
- Bedre kontinuitet og mindre sårbarhet i den daglige oppfølgingen
- Enklere for brukerne av garasjene, spørsmål, svar
- Bedre utnyttelse av eksisterende ressurser i styret og vaktmester
- Forsatt medvirkende arbeidsgruppe for garasjene på 2-3 personer. (Dagens arbeidsgruppe videreføres).

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i St.Hansberget borettslag godkjenner i prinsippet at St.Hansberget garasjelag kan legges administrativt inn under St.Hansberget borettslag.
- 2.Vedtaket betinger at Generalforsamlingen i St.Hansberget Garasjelag samme kveld vedtar forslag med nødvendig flertall.
3. *Styret gis fullmakt til å utrede og gjennomføre nødvendige administrative, økonomiske avklaringer for en slik ordning.*
4. Det legges opp til at det opprettes en arbeidsgruppe på 2-3 personer tilknyttet garasjelaget(som i dag), som skal bidra med innspill og være kontaktledd mot borettslagets styre.
5. Endelig gjennomføring skjer når alle nødvendige formelle forhold er avklart.

Styrets innstilling: Hvis positivt vedtak må styret utpeke en person i styret som har Garasjelaget og og Parkeringsplassene som sitt hovedarbeid , dette må skje når styret konstituerer seg. Vi forutsetter at Garasjelagets arbeidsgruppe fortsetter sitt arbeid og er en støttefunksjon for garasjene og brukerne .

Det ble vedtatt med flertall at beboerne i St.Hansberget borettslag stiller seg positivt til vedtaket .

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Valgkomiteen har innstilt 2 kandidater

Styremedlem Kristin Sæle

Styremedlem Christian August Nordgarden Hansen

Vedtak:

Kristin Sæle

Christian August Nordgarden Hansen

Velges til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Varmedlemmer

Varmedlem Elisabeth Wemberg

Varmedlem Trine Pedersen

Vedtak:

Varmedlem nr 1 Elisabeth Wemberg

Varmedlem nr 2 Trine Pedersen

Velges for 1 år.

6.3 Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Trine Pedersen og Mette M Femer-Pedersen.

Vedtak:

Mette Marit Femer-Pedersen og Marit Holmli velges til valgkomité for 1 år.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell i Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende delegater til NBBOs generalforsamling onsdag 3. juni 2026 kl. 19.00 på Scandic Ambassadeur Hotel i Drammen:

Magnus Femer-Pedersen
Mette S. Hernes
Kristin Sæle

Som varadelegat velges:
Arild Kristoffersen

Protokoll for St.Hansberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Cronblad Andersen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Mette Skjeggerud Hernes (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Lene Aarlev (sign.)	05.05.2026

Vedtekter

for St. Hansberget borettslag org nr 932 828 464.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 8.5.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Gårdsreglement og husordensregler

for St. Hansberget borettslag
gjeldende pr 30. august 2011

§ 1 Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller for brukere av eiendommen, jf. borettslagslova § 5-11. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen.

§ 2 Orden

Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer/balkonger og vinduer er ikke tillatt. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller trappeoppgang. Det er ikke tillatt for beboere å sette opp trampoliner eller andre former for lekeapparater på utendørsarealer tilhørende borettslaget. Alle beboere oppfordres til å holde orden i borettslagets grøntområder og blomsteranlegg. Motorsykler og mopeder må ikke plasseres i kjeller eller boder. Det må heller ikke oppbevares bensin eller andre ildsfarlige stoffer.

§ 3 Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl 23 og kl 7 skal det være nattero. Elektrisk verktøy/håndverksarbeider som medfører støy, skal ikke brukes/utføres etter kl 21 på hverdager, kl 18 på lørdager og aldri på helligdager. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl 23, skal man i god tid varsle andre beboere i borettslaget dersom disse kan bli sjenert. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt. Ovenstående gjelder også for leilighetens veranda/balkong.

§ 4 Dyrehold

Det skal søkes skriftlig om dyrehold. Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. borettslagslova § 5-11.

§ 5 Låsing

Alle utgangsdører skal til vanlig holdes låst. I den mørke årstiden skal lys i oppgang og utenfor inngangsdør være tent om natten. Kjellerdørene skal holdes låst døgnet rundt. Det henstilles til alle å vise hensyn ved og ikke smelle i dører eller lage unødig bråk i oppgangen.

§ 6 Veranda/balkong

Markiser og andre innretninger på verandaer/balkonger kan bare settes opp med styrets godkjenning. Blomsterkasser kan bare henges på innsiden av verandaen/balkongen. Grilling på veranda/balkong er kun tillatt med elektrisk grill, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 7 Vedlikehold av rør- og elektrisk anlegg i egen andel

Hver andelseier har ansvar for vedlikehold av røranlegg og elektrisk anlegg i henhold til borettslagslova § 5-12. Arbeider på røranlegg og elektrisk anlegg må foregå etter til en hver tid gjeldene offentlige forskrifter. Vedlikehold/rehabilitering av røranlegg og elektrisk anlegg pliktes å meddeles styret skriftlig, før arbeidene starter. Radiatorer og tilhørende rør er borettslagets eiendom, og må ikke endres uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 8 Klesvask

Vaske-/tørkerom nyttes etter tur etter liste oppsatt av tillitsvalgt/husstyret. Listen skal være oppslått i vaskerommet. Ingen må bruke vaske- eller tørkerommet utenom den fastsatte tiden. Vasketiden er mandag til og med fredag fra kl 6 til kl 21, lørdag fra kl 6 til kl 18. Helligdager må det ikke henges ut tøy på tørkestativ eller tørkeplass. Feil ved maskiner eller annen bruksting meldes straks til tillitsvalgt.

§ 9 Toaletter

Itoaletter må det kun kastes toalettpapir. Er det kastet ting i toalettet som forårsaker forstoppelse slik at det blir skade, gjøres vedkommende økonomisk ansvarlig for de påførte utgifter for laget.

§ 10 Kildesortering

Våtorganisk avfall, restavfall, papir og plast bæres til avsatte beholdere. Alt avfall som ikke kan kildesorteres under disse kategorier, bringes til nærmeste returpunkt. Ikke kast i feil beholder, og sett heller ikke avfall utenfor beholder.

§ 11 Postkasser og ringeklokker

Alle må ha tydelige navneskilt på sine postkasser og ringeklokker. For bestilling av nye navneskilt henvises beboer til styret.

§ 12 Innkjøp

Ingen andre enn styret er gitt fullmakt til innkjøp for borettslagets regning.

§ 13 Tillitsvalgt

Hver blokk har sin tillitsvalgt, som er styrets kontaktperson. Likeledes kan hver blokk ha et husstyre. Husmøte avholdes ved behov, minst en gang i året.

Tillitsvalgt velges for et år om gangen, valg holdes før den ordinære generalforsamlingen. Tillitsvalgt må sørge for at det holdes nyvalg og at styret er underrettet om den nye tillitsvalgte.

§ 14 Fellesskap

Alle henvendelser angående borettslaget rettes skriftlig til styret. Henvendelser til NBBO skjer også gjennom borettslagets styre. Samhold er nødvendig for trivsel og gode boligforhold. Borettslaget oppfordrer beboere til å komme på møter som styret eller husstyret innkaller til.

Andelshaver som på tross av skriftlig advarsel misligholder sine plikter vesentlig, kan pålegges salg av andelen og fravikelse, jf borettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

§ 15 Parkering

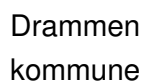
Eventuell fordeling av parkeringsplasser i den enkelte gårdsplass foretas etter vedtak i husmøte i blokka.

Etter snøfall anmodes alle bileiere om å fjerne bilen fra gårdsplassene fra snørydding starter til snørydding er fullført.

§ 16 Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av lagets vedtekter og borettslagslovens bestemmelser. Endring besluttet på generalforsamlingen med alminnelig flertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Drammen, 30. august 2011



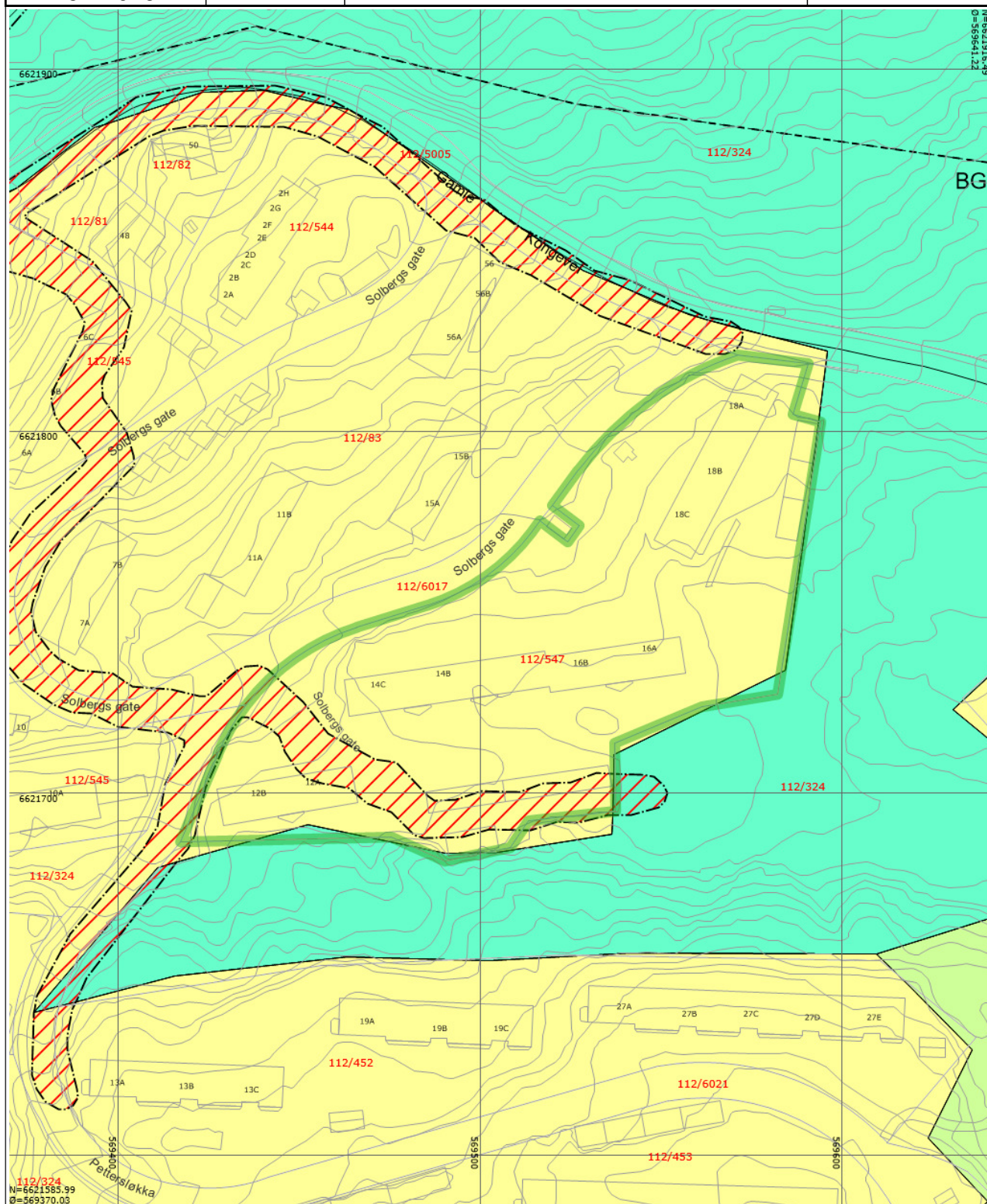
Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 547	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Solbergs gate 14B 3040 DRAMMEN, m.fl.
----------	--

Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Flomfare
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Blågrønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



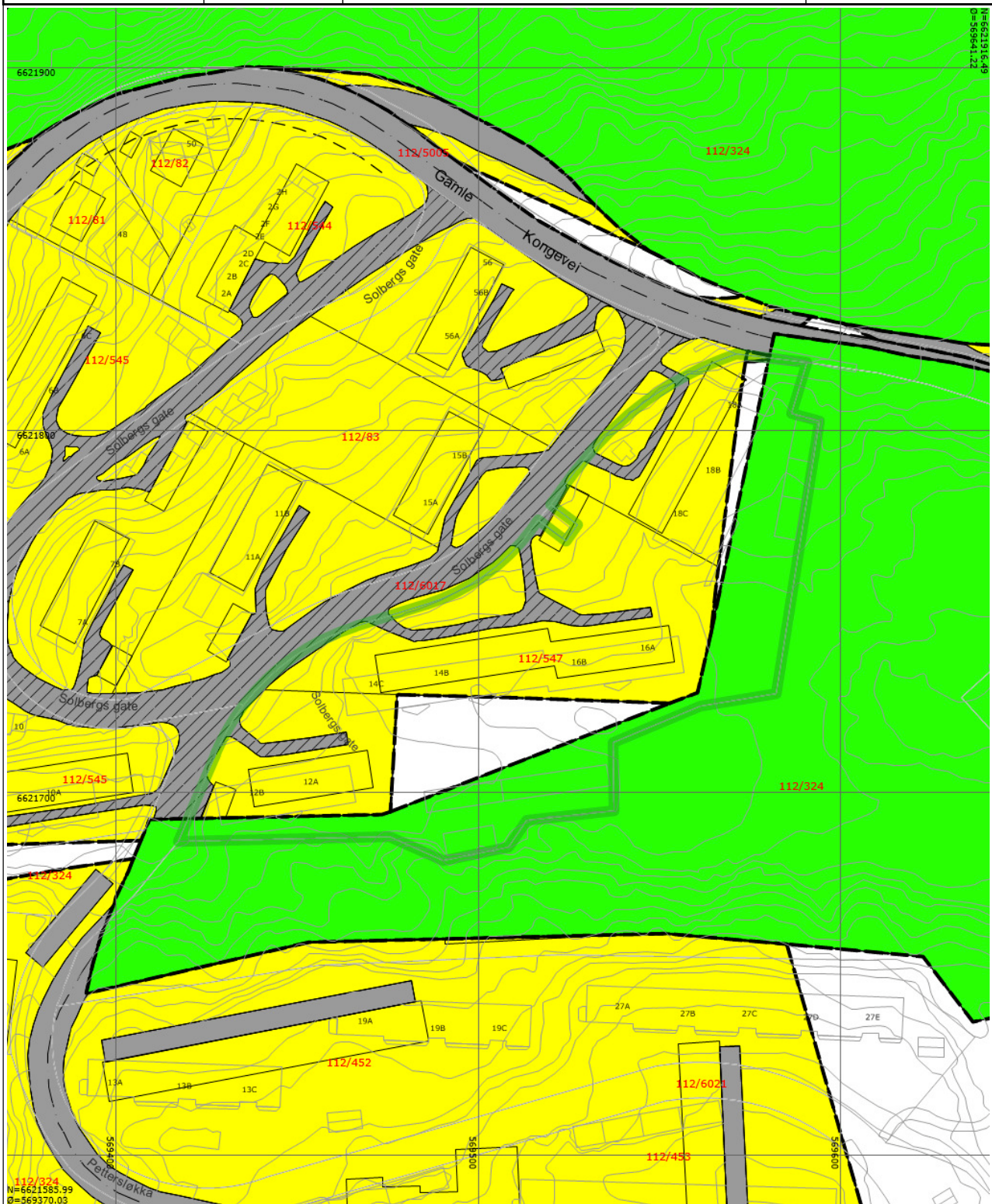
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 547	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergs gate 14B 3040 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERING AV FRIAREAL SAMT ET OMRÅDE FO			



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Regulert tomtengrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Boligområde	 Kjøreveg
 Parkeringsplass	 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

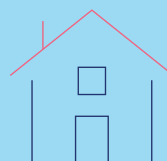
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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, finansierungsplan, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0068/26

Adresse: Solbergs gate 14B, 3040 DRAMMEN, gnr. 112, bnr.
547, andelsnr. 50 i St Hansberget Borettslag
med orgnr. 932828464 i Drammen kommune.

Kontaktperson: Madeleine Lauritzen

Tlf: 954 17 808

Epost: madeleine@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/