PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

LÆRUMS GATE 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

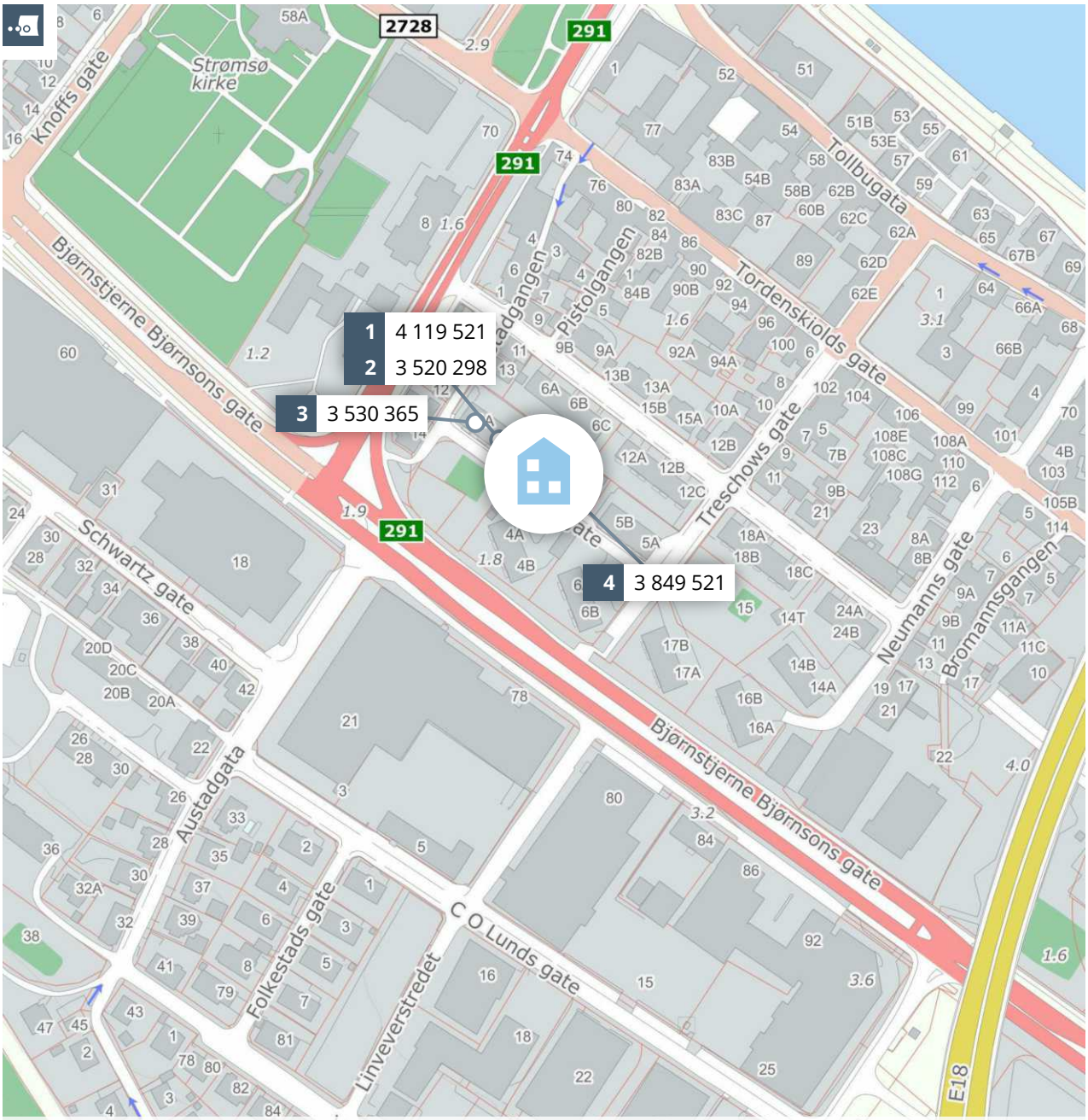
Ferdigattest/ byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LÆRUMS GATE 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ken Thomas Fredriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lærums gate 3 A, 3044 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 111 BNR 421 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 7

Verdivurdert til

3 490 000

413 843	3 903 843	61 966
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	12 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	6 860
Formue	21 678
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lærums gate 1 B 65 m² 1950	3. etg	2 sov	07.04.2025	3 700 000	**3 700 000**	419 521	4 119 521	**63 377**
2	Lærums gate 1 B 65 m² 1949	3. etg	2 sov	13.01.2025	3 190 000	**3 100 000**	420 298	3 520 298	**54 158**
3	Lærums gate 1 A 65 m² 1950	2. etg	2 sov	05.04.2024	3 250 000	**3 250 000**	280 365	3 530 365	**54 313**
4	Lærums gate 3 B 65 m² 1950	2. etg	2 sov	05.08.2025	3 490 000	**3 430 000**	419 521	3 849 521	**59 223**

Velkommen til Lærums gate 3A - Her har vi gleden av å presentere en moderne og gjennomført 3-roms leilighet med ettertraktet og sentral beliggenhet på Strømsø i Drammen. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Drammen sentrum, Strømsø senter og togstasjon - utmerket for deg som ønsker å bo sentralt med umiddelbar nærhet til alt de skulle trenge i hverdagen. Leiligheten ble pusset opp i 2023 med blant annet nye overflater, kjøkken fra Epoq, oppgradert elektrisk anlegg, etterisolerte vegger og nytt baderomsmøbel.

Kvaliteter:
- Meget gjennomført leilighet med stor sørvest-vendt balkong på ca. 8 kvm
- Stilrent Epoq-kjøkken fra 2023
- Flislagt bad fra 2015, oppgradert med nytt baderomsmøbel i 2023
- Lekkert 1-stavs eikeparkett fra 2023
- To gode soverom vendt mot indre gårdsrom
- Disponerer en parkeringsplass med elbil-lader
- Rikelig oppbevaringsplass i tre boder på totalt 12 kvm
- Kort vei til en rekke servicetilbud, offentlig kommunikasjon og skoler

Velkommen til visning!

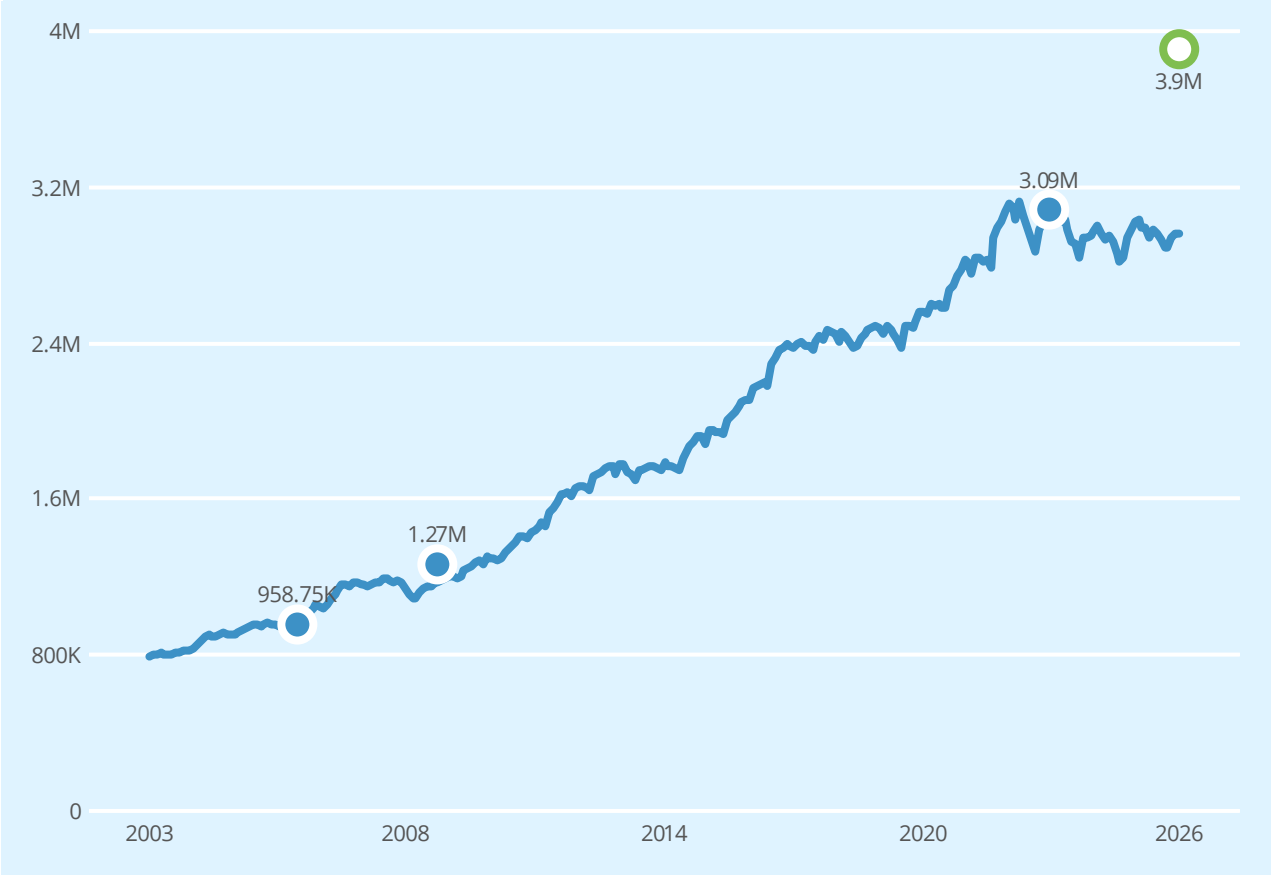
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

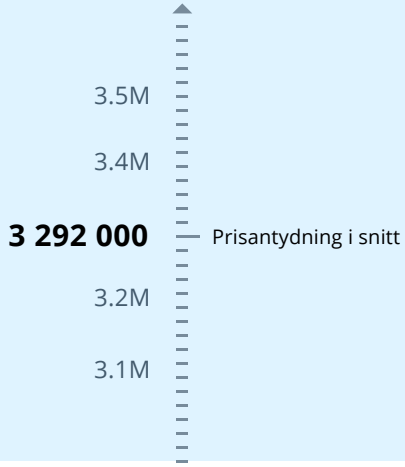
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2023	18.04.2023	06.07.2023	2 890 000	2 800 000	288 472	3 088 472	2
20.06.2009	01.07.2009	09.09.2009	1 190 000	1 210 000	59 583	1 269 583	
18.05.2006	18.05.2006		-	890 000	68 749	958 749	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten ble pusset opp i 2023 med blant annet nye overflater, kjøkken fra Epoq, oppgradert elektrisk anlegg, etterisolerte vegger og nytt baderomsmøbel.

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 7 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

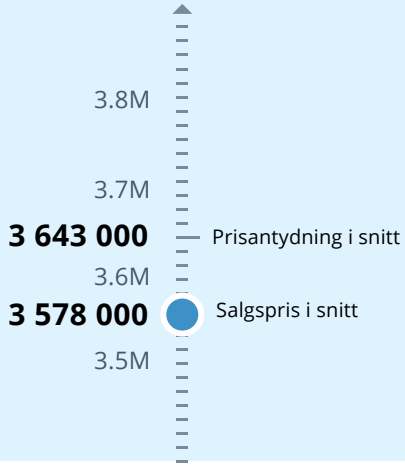


Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 7 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

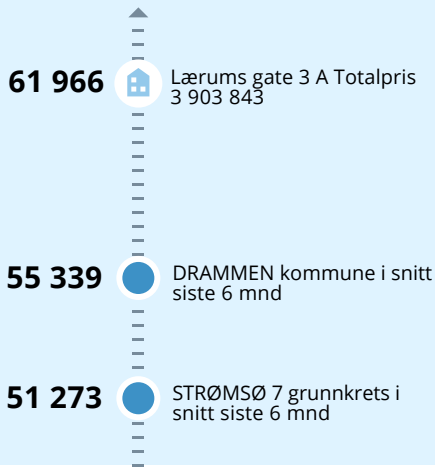


Solgt i snitt i løpet av

117
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Lærums gate 3 A
3044 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1949
BRA:	75 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	3.3.2026 (Gyldig til 3.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	6	0	3

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Lærums gate 3 A
3044 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40373

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Begrenset inspeksjonsmulighet av eventuell tetting/membran under terrassebord, samt registrert bruksslitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er påvist retningsavvik som overstiger normalt aksepterte toleranser
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon vurderes som avvik fra referansenivå etter NS 3600,
Våtrom - Overflater	Badet er oppgradert i 2015, Det er registrert manglende oppkant ved terskel og terskel-/detaljløsning som avviker fra dagens byggestandard, for liten spalte under dør.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Membran/tettesjikt og tilhørende detaljer er dermed i en alder hvor det over tid kan bli økt risiko for slitasje og svikt.
Våtrom - Ventilasjon	Avtrekket er tilkoblet fellesanlegg og er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er registrert for liten spalte under dør som kan redusere tilluft og luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Loftet er ikke fullstendig inspisert da det er felles konstruksjon og borettslagets ansvarsområde
Varmtvannsbereder	Felles varmtvannsbereder er ikke inspisert og inngår i borettslagets ansvarsområde.
Våtrom	Det er ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner i tilgjengelige områder, men kontroll er begrenset (ingen hulltaking) og skjulte forhold kan ikke vurderes/utelukkes.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1948, rombenevnelse er ikke angitt på tegningene.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav. Dette er utvendig bygningsmasse og borettslagets ansvarsområde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.2.2026	**3.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Andrine Valla Hagen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Jonathan André Holmen Lindstrøm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lærums gate 3 A, 3044 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**111**	Bruksnr:	**421**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**15**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1949**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er et leilighetsbygg oppført over tre etasjer. Fundament/gulv er utført som støpt betong med glattpusset overflate. Grunnmur er oppført i betong. Yttervegger er oppført som skallmur i teglstein. Bygningen har saltak med undertak av bord, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Eier opplyser at leiligheten i perioden juli til desember 2023 ble vesentlig oppgradert innvendig. Alle vegger ble lektet ut med 2x2 og etterisolert ca. 5 cm, og det ble etablert gipsede overflater, primært for å skjule nytt elektrisk anlegg. Himlinger (unntatt bad) ble lektet ned og gipset for skjult elektrisk anlegg, uten etterisolering. Entré ble flytesparklet og det ble lagt varmekabler og flis.

Planløsningen ble justert ved å bytte om på kjøkken og gjesterom for å etablere åpen stue/kjøkken-løsning. I den forbindelse ble det kjerneboret gjennom murvegg mot bad for trekking av nye vann- og avløpsrør til kjøkken. Det ble montert nytt Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer, utført av kjøkkenmontør, og vegg bak kjøkkenbenk ble flislagt. På badet ble det montert nytt baderomsmøbel og det ble utført silikonfuger. Det ble videre lagt ny 1-stavs eikeparkett i alle rom (unntatt flislagt entré og bad).

Eier opplyser også at det er etablert nytt elektrisk anlegg med nye jordfeilbrytere, kurser, spotter, lampepunkter, stikk, brytere og dimmere (Plejd), og at dokumentasjon foreligger. Pipe er blendet og peis er fjernet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**75**	**63** Romfordeling: Gang Stue Kjøkken 2 Soverom Bad	**12** Romfordeling: Lofts bod Kjellerbod	**0**	**8**
Totalt m²	**75**	**63**	**12**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Leiligheten har utkraget balkong. Balkongen er belagt med terrassebord. Det er ikke mulig å inspisere eventuell membran/tetting under terrassebordene ved befaring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Vurdering
Når terrassebord ligger over underliggende tetting/membran, begrenses muligheten for visuell kontroll av tettesjikt og tilslutninger. Terrassebordene fremstår med slitasje, og overflatebehandling vurderes som et naturlig vedlikeholdstiltak.

Konsekvens
Skjulte forhold under terrassebordene kan ikke vurderes ved befaring. Manglende vedlikehold av terrassebord kan gi redusert levetid og behov for tidligere utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales overflatebehandling av terrassebord. Ved indikasjoner på fukt/lekkasje, eller ved fremtidig omlegging/utskifting av terrassebord, anbefales kontroll av underliggende tetting/membran og detaljer/overganger.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige profilerte dører. Det er balkongdør med glassfelt. Vinduer er datomerket 2010 og er opplyst skiftet av borettslaget i regi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Byttet vinduer i 2010

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og balkongdør fremstår uten påviste avvik ved befaring, utover bruksslitasje. Det er ikke lokalisert tegn til punktering/kondens mellom glasslag eller andre synlige skader på tilfeldig kontrollerte enheter. Samtidig er vinduer/balkongdør datomerket 2010, og enkelte komponenter som isolerglass, pakninger, beslag og overflatebehandling er dermed i en alder hvor vedlikehold og eventuelle utskiftinger kan bli aktuelle over tid, selv om funksjon og tetthet fremstår tilfredsstillende ved befaring.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Loftskonstruksjonen er felles for bygningen og tilhører borettslagets ansvarsområde.

Vurdering
Det er ikke gjennomført full inspeksjon av loftet i forbindelse med befaring, da dette ligger utenfor leilighetens avgrensede bygningsdeler og normalt forvaltes av borettslaget. Forhold knyttet til konstruksjon, tetthet, ventilasjon og eventuelle fuktrelaterte forhold på loftet er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om eventuelle tidligere forhold, vedlikehold og utførte arbeider på loft/takkonstruksjon, samt eventuelle planlagte tiltak.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Gulvflater består av flislagt entré/gang med varmekabler. Øvrige rom har parkettgulv (stue, soverom og kjøkken). Badet er flislagt med varmekabler. Eier opplyser at entré/gang ble flytsparklet og flislagt med varmekabler i perioden juli–desember 2023, og at det ble lagt ny 1-stavs eikeparkett i alle rom utenom flislagt entré og bad i samme periode. Det er utført målinger av retningsavvik i leiligheten.

Vurdering
Det er registrert retningsavvik som overstiger normalt aksepterte toleranser. Det er målt lokale retningsavvik på ca. 12 mm per 2 meter, og gjennomgående retningsavvik i leiligheten opp mot ca. 25 mm. Dette vurderes som et avvik, men forholdet er ikke nødvendigvis uttrykk for konstruksjonssvikt. Parkett- og flisoverflater er nyere (2023 iht. eieropplysninger for parkett og entré), men måleverdiene viser at gulvflatene ikke fremstår plane.

Konsekvens
Retningsavvik kan gi funksjonelle og bruksmessige ulemper, eksempelvis ved møblering, plassering av skap/kjøkkeninnredning, samt at dører og listverk kan oppleves skjeve i forhold til gulvlinjer. Avvikene kan også påvirke videre overflatearbeider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved behov for bedre planhet anbefales tiltak vurdert av fagkyndig, eksempelvis lokal utbedring/avretting i aktuelle soner. Det anbefales å være oppmerksom på avvikene ved fremtidige endringer, montering av fast innredning eller utskifting av overflater.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har lyseblå kjøkkeninnredning med sorte håndtak og benkeplate i kompaktlaminat. Det er flislagt over kjøkkenbenk og bak platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder ventilator, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Oppvaskkummen er innfelt i benkeplaten. Det er installert waterguard plassert under oppvaskkum. Det er også montert komfyrvakt, og eier opplyser at sensor er plassert inne i ventilator. Eier opplyser at kjøkkenet ble etablert i perioden juli–desember 2023, med nytt Epoq-kjøkken og flislagt vegg bak kjøkkenbenk, samt at dokumentasjon på waterguard, vann/avløp og montering foreligger.

Innredning og løsninger fremstår som nyere i tråd med eieropplysninger. Det er utført fuktmålinger i aktuelle områder ved kjøkken, og målingene ga utslag i grønt område. Ventilator er opplyst å være kullfilterventilator. Komfyrvakt er registrert montert, med sensorplassering inne i ventilator iht. eieropplysninger.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet har ventilator tilknyttet kjøkkeninnredningen. Ventilatoren er opplyst å være kullfilterventilator (resirkulasjon). Eier opplyser at sensor til komfyrvakt er plassert inne i ventilatoren.

Oppsummering av avtrekk TG-1

Vurdering
Kullfilterventilator gir filtrering og resirkulering av luften i rommet og har ikke direkte avkast til det fri. Løsningen er avhengig av jevnlig vedlikehold, herunder rengjøring/utskifting av fettfilter og kullfilter, for å opprettholde funksjon. Sensorplassering til komfyrvakt er opplyst plassert i ventilator, men dette er ikke nærmere kontrollert utover visuell registrering.

6.6 Lovlighet / HMS

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1948, rombenevnelse er ikke angitt på tegningene.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger eldre bygningsanmeldelse med på ført ferdigattest 1949. Det foreligger ferdigattest på balkonger Lærums gate 1-3 datert 18.10.2002.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav. Dette er utvendig bygningsmasse og borettslagets ansvarsområde.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Innvendige avløpsrør er registrert utført i plast. På bad er det registrert plastsluk. Avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjoner, med begrenset innsyn til synlige tilkoblinger i leiligheten. Eier opplyser at det i perioden juli–desember 2023 ble gjort planløsningsendringer med flytting av kjøkken, og at det i den forbindelse ble kjerneboret gjennom murvegg mot bad for å etablere/trekke nye vann- og avløpsrør til kjøkken. Det er fremlagt dokumentasjon for vann/avløp i tilknytning til kjøkken.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I 2023

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

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Skjulte avløpsføringer og skjøter kan ikke inspiseres ved befaring. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler og eieropplysninger. Det er ikke registrert indikasjoner på lekkasje fra synlige tilkoblinger i kontrollerte områder.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Leiligheten har rør-i-rør-system for tappevann. Fordelerskap er plassert på bad. Det er registrert drenering/drenshull fra fordelerskap, med avrenning ført til område ved sisternen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

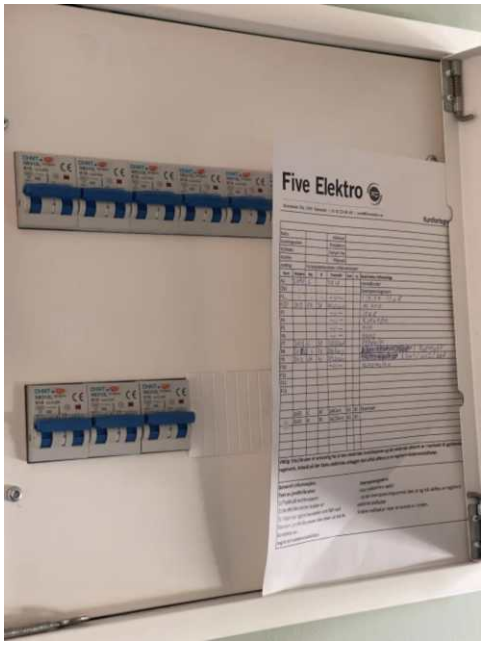
I 2015 og 2023 i forbindelse med siste oppgradering av leiligheten.

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

Oppsummering av vannledninger TG-1

Rør-i-rør med fordelerskap er en løsning som gir samlet fordeling av tappevann og mulighet for inspeksjon ved skapet. Det er registrert drenering fra fordelerskap til synlig område, slik at eventuell lekkasje kan ledes ut og bli oppdaget. Det er ikke utført trykktest eller kontroll av skjulte rørføringer utover visuell vurdering ved befaring.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort oppgraderinger på anlegget i forbindelse med oppussingen. det er Fremlagt samsvarserklæring fra Five Elektro AS og dokumentasjon på varmekabler i gang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert på soverom. Det er kursfortegnelse i skapet. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 05.04.2024 fra Five Elektro AS. I erklæringen er det notert at kunde har levert materiell selv, og at oppdraget bestod av å komplettere sikringsskap og elektrisk anlegg. Det er også fremlagt dokumentasjon på varmekabler i gang datert 23.01.2024 fra Five Elektro AS.

Vurdering
Fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon gir grunnlag for å legge til grunn at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør og at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Det er ikke gjennomført detaljert kontroll eller målinger av det elektriske anlegget utover visuell vurdering ved befaring.

Takstmannens ansvarsområde
Takstmannens vurdering av elektrisk anlegg baserer seg på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen foretar ikke åpning av kapslinger, demontering av komponenter eller målinger/prøving av det elektriske anlegget, og gir derfor ikke en erklæring om anleggets elektriske sikkerhet. Full kontroll av anlegget, inkludert målinger og funksjonsprøving, må utføres av registrert elektroinstallatør/elektrofaglig personell.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten blir forsynt med varmtvann via felles varmtvannsbereder i borettslaget. Varmtvannsberederen er ikke plassert i leiligheten.

Vurdering
Felles varmtvannsbereder inngår som en del av borettslagets felles tekniske anlegg og ligger utenfor takstmannens inspeksjonsområde ved befaring av leiligheten. Berederens tilstand, kapasitet og eventuelle vedlikeholdsforhold er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget om alder, vedlikehold, tilstand og eventuelle planlagte tiltak/utskiftinger for felles varmtvannsbereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er installert ventiler i yttervegg i stue og på soverom.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilasjon baserer seg på lufttilførsel via ventiler og luftutskifting gjennom naturlig oppdrift/lekkasjer. Løsningen er avhengig av at ventiler holdes åpne og rengjøres for å opprettholde lufttilførsel. Det er ikke gjennomført målinger av luftmengder ved befaring. I henhold til gjeldende fagstandard (NS 3600) vurderes naturlig ventilasjon normalt som avvik fra referansenivå, og gir derfor TG2.

Konsekvens
Ved lukkede/tilstoppede ventiler eller utilstrekkelig luftskifte kan inneklimaet bli redusert, med risiko for kondens og økt fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig rengjøring av ventiler og å sikre at disse benyttes i normal drift. Ved opplevd dårlig inneklima, kondens på vinduer eller luktproblematikk anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsforhold og eventuelle tiltak for økt luftskifte

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er flislagt og det er varmekabler i gulv. Det er dusjnisje med nedsenket gulv. Det er installert servantinnredning med skuffer, overskap/speil og belysning, hvor belysningen ikke virker ved befaring. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er etablert i himling og er tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem. Det er lyspunkt i himlingsplater. Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap på bad, og kursfortegnelse er merket i skapdør. Det er observert sluk med klemring og mansjett. Det er utført fuktsøk (overflatemåling) og det er registrert grønne verdier utenfor våtsone. Hulltaking er ikke gjennomført grunnet badets plassering og byggets konstruksjon. Det er registrert for liten spalte under dør. Det er montert terskel på flis med nedsenk til karm, uten oppkant ved terskel. Fall er målt til ca. 30 mm fra terskel til sluk. Vegghengt toalett er montert med drenering/drenshull i kasse/sisterneløsning. Badet er opplyst oppgradert i 2015 i regi av borettslaget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2015 av borettslaget og dokumentasjon er fremlagt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badet er oppgradert i 2015. Slukløsning med klemring og mansjett er observert. Fuktsøk utenfor våtsone ga utslag i grønt område. Hulltaking lot seg ikke gjennomføre, og skjulte konstruksjoner og tettesjikt er dermed ikke vurdert. Fall fra terskel til sluk. Det er ikke oppkant ved terskel, og terskel-/overgangsløsning er registrert som en løsning som avviker fra dagens byggestandard. For liten spalte under dør kan redusere tilluft og lufting av rommet.

Konsekvens
Manglende oppkant ved terskel kan medføre at vann kan renne ut av rommet ved vannspill eller ved tilstopping i sluk. Redusert tilluft kan gi økt fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Spalte under dør anbefales tilpasset for bedre tilluft. Ved oppgradering/utbedring anbefales det å vurdere terskel-/overgangsløsning i tråd med dagens anbefalte utførelse, herunder løsning som reduserer risiko for vann ut av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er registret plastsluk	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Badet er oppgradert i 2015. Membran/tettesjikt og tilhørende detaljer er dermed i en alder hvor det over tid kan bli økt risiko for slitasje og svikt, og det kan påløpe vedlikeholds- og utbedringsbehov, selv om det ikke er påvist fuktavvik ved utført overflatemåling.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger og silikonfuger, spesielt i overganger og i dusjsonen, samt å utbedre ved tegn til riss, løshet eller misfarging. Sluk anbefales rengjort jevnlig og kontrollert for lukt, treg avrenning og at klemring/tilslutning fremstår intakt. På grunn av begrenset kontroll av skjulte forhold (ingen hulltaking), samt terskelløsning uten oppkant. Det anbefales også å vurdere forbedring av terskelløsning for å redusere risiko for vann ut av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det installert servant med innredning (skuffer) samt overskap/speil med tilhørende belysning. Det er vegghengt toalett med innkassing/sisterne, og det er registrert drenshull i kasse/sisterneløsning. Det er dusjløsning i dusjnisje. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Badet er opplyst oppgradert i 2015 i regi av borettslaget.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår med bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige tilkoblinger ved befaring, men rørføringer og tilkoblinger kan være delvis skjult bak innredning og innkassing, og full kontroll er derfor begrenset. Drenshull i kasse/sisterneløsning er registrert for å kunne avdekke eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling, tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem. Tilluft til badet skjer via åpninger/spalte under dør. Det er registrert for liten spalte under dør ved befaring.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Vurdering
Mekanisk avtrekk via fellesanlegg er en vanlig løsning i leilighetsbygg. Anlegget er ikke funksjonstestet eller målt ved befaring. For liten spalte under dør kan redusere tilluft og dermed luftutskiftingen på badet, noe som er uheldig i rom med høy fuktbelastning.

Konsekvens
Redusert luftutskifting kan gi økt fuktbelastning over tid, med risiko for kondens, lukt og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Spalte under dør anbefales tilpasset/økt for å sikre tilfredsstillende tilluft.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er utført fuktsøk (overflatemåling) på badet i tilgjengelige områder. Målinger utenfor våtsone ga utslag i grønt område. Hulltaking er ikke gjennomført grunnet badets plassering og byggets konstruksjon.

Vurdering
Overflatemålingene indikerer ikke forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene utenfor våtsone. Samtidig er metoden begrenset til overflater og tilgjengelige flater, og uten hulltaking kan skjulte konstruksjoner, tettesjikt og eventuelle fuktrelaterte forhold ikke vurderes fullt ut. Badet er opplyst oppgradert i 2015 og er dermed i en alder hvor slitasje og fuktrelaterte forhold kan oppstå over tid.

Konsekvens
Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes. Ved eventuell svikt i tettesjikt eller detaljer kan dette medføre fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaling
Det anbefales å følge med på symptomer på fukt (lukt, misfarging, svelling, løse fliser/fuger og misfargede silikonfuger). Ved mistanke om fukt eller ved fremtidig oppgradering anbefales nærmere undersøkelser av våtrommet av fagkyndig, herunder kontroll av tettesjikt og detaljer, da hulltaking ikke lot seg gjennomføre ved befaring.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger på badet i regi av borettslaget.

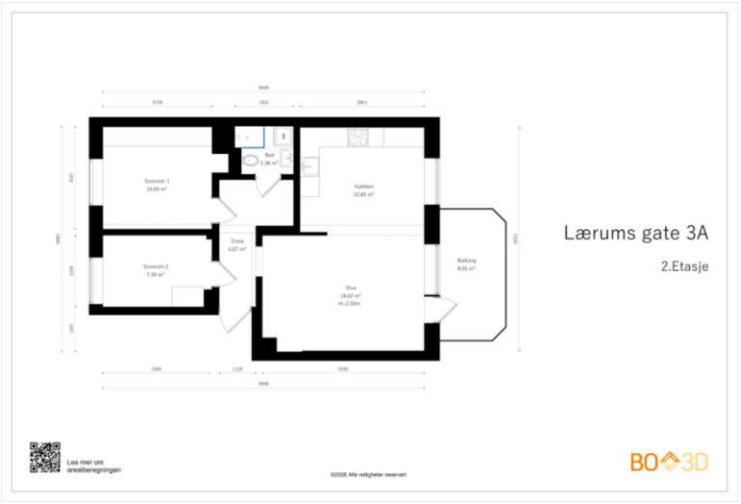
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonathan André Lindstrøm	Andrine Valla Hagen

Gateadresse
Lærums gate 3 A

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3044

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 86229633

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

Document reference: 159260103

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoverte bad i hele borettslaget 2015.
Arbeid utført av	AK Arvid Knutsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i sin helhet, inkludert membran og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, godkjent søknad fra Drammen kommune foreligger.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble i sammenheng med nytt kjøkken utført arbeider på vann og avløpsledninger. Det ble kjerneboret fra bad og gjennom til nåværende kjøkken for å kunne trekke vann og avløp til nytt kjøkken. I denne sammenheng ble det også installert Waterguard.
Arbeid utført av	Konnerud Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Ble opplyst ved kjøp at det var mindre avvik ved nivellering av etasjeskiller. Vi har i etterkant av dette høvlet deler av opprinnelig furebord på gulv før vi la ny enstavs eikeparkett. Trolig noe bedre måling nå, men høyst sannsynlig fortsatt visse skjevheter.

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	Totalrenovert elektrisk anlegg. Etablert skjult anlegg, herunder 11 nye kurser og tilhørende jordfeilbrytere. Alle lyspunkter (minus utebelysning) er styrt med Plejd-dimmere. Lagt varmekabler i entré, styres via elko plus smart termostat for varmekabler i entré og bad. Installert komfyrvakt i sammenheng med nytt kjøkken. Alle arbeidene ble utført i 2023
Arbeid utført av	Five Elektro AS

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	Samsvarserklæring fra Five Elektro etter utførte arbeider

Document reference: 159260103

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget hadde tilrettelagt for infrastruktur når vi kjøpte leiligheten. Easee ladeboks ble installert i vår regi tilknyttet PlugPay AS løsning for fakturering etter forbruk.

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle vegger ble lektet ut med 2x2 lekter og etterisolert med 5cm. Dette ble gjort utelukkende for å få skjult elektrisk anlegg, samt gipsete overflater jevnt over. All himling er også lektet ned på samme måte (minus bad), men ikke etterisolert. Her lektet vi kun ned for å få skjult elektrisk anlegg og gipsete overflater. Arbeidene ble utført ved egeninnsats. Gjorde noen mindre endringer på planløsningen ved å bytte om på kjøkken og gjesterom, slik at vi fikk åpen stue/kjøkken løsning. Nytt baderomsmøbel arbeider utført på egeninnsats. Ble lagt ny enstavs eikeparkett i alle oppholdsrom (minus entré og bad) på egeninnsats. Alle arbeidene ble utført i 2023

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2010 Nye vinduer og balkongdør i regi av borettslag. 2024 Ny taktekking (stein) og stedvis undertak (der det var nødvendig) ble utført i regi av borettslaget på begge byggene i borettslaget. Dokumentasjon og faktura foreligger.

Arbeid utført av: Snekkeshallen AS

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

Beskrivelse: Opprinnelig kjøkken og gjestesoverom har byttet plass.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tiltaket er ikke søknadspliktig da begge rommene opprinnelig er godkjent for varig opphold

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023, samt utarbeidelse av ny tilstandsrapport for dette salget.

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

Document reference: 159260103

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260103

Tilleggskommentar

Ildsted/peis ble fjernet og pipe blendet, da vi ikke hadde noe behov for peis.

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 nedstigende 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.

Document reference: 159260103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonathan Lindstrøm	c5bb5448575db0f89245 96e7d8922f797834166d	02.03.2026 13:41:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrine Valla Hagen	d32b1f902e457b2205e61 90bda53a6f87e5cebca	09.03.2026 20:01:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260103

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260749**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158460513**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **182,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 404 kWh**



Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN

Detaljering

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

Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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:

Lærumsgt 1-3 Borettslag		Vår ref.:	14/15
Lærums Gate 3 A		Type:	Borettslag
3044 DRAMMEN		Eiere:	Jonathan Andre Holmen Lindstrøm, Andrine Valla Hagen
Organisasjonsnr:	950 525 576	Andelsnr:	15

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 424

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie		6 424
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 26)	0

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	413 843	Gjeld siste årsoppg.:	413 843
Klient ajourf. lån:	9 932 237	Klient gj. s. årsoppg.:	9 932 236

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937070246, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 18.02.2026: 9 932 237

Andel av saldo: 413 843

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 94087734

E-post: laerumsgate@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

Utestående saldo: 0

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	413 843	Andre inntekter:	678
Annen formue:	21 678	Utgifter:	22 840		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

Bygning/eiendom

Byggeår:	1950		
Gårds/bruksnr:	111/420, 111/421		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1979

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86229633

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1950	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	65		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				

Boligopplysninger:

Lærumsgt 1-3 Borettslag	Vår ref.:	14/15
Lærums Gate 3 A	Type:	Borettslag
3044 DRAMMEN	Eiere:	Jonathan Andre Holmen Lindstrøm, Andrine Valla Hagen
Organisasjonsnr: 950 525 576		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlemmer i NBBO

Fasiliteter:

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 følger ikke parkeringsplass med leilighetene, dette tildeles av styret etter søknad og er basert på venteliste.

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

Vedtekter

for Lærumsgt 1-3 borettslag org nr. 950 525 576

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret på generalforsamling 3 mai 2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lærumsgt. 1-3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem, men generalforsamlingen kan utvide styret med opptil en ekstra varamedlem ved behov for en periode.

(2) Styreleder velges for ett (1) år av gangen. Funksjonstiden for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

LÆRUMSGATE 1-3 BORETTSLAG

Husordensregler 01.01.2010

(Sist revidert 30.06.2018)

Husordensregler

For å skape best mulig trivsel i vårt borettslag er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltak. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette:

§1. Biloppstillingsplasser og bruken av disse, er regulert av egne særskilte parkeringsbestemmelser.

§2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets eiendom, men må ta hensyn til beplanting, biler og til andre som benytter området.

§3. Husdyrhold er forbudt.
Borettslaget har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen. Leieren kan holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen. Søkeren plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergiske overfor dyr. Dokumenteres dette ved legeerklæring, kan tillatelse ikke innvilges. Dersom det i et slikt tilfellegjelder førerhund for blind, plikter styret å finne en ordning som begge parter er tjent med. Søknad med dokumentasjon sendes styret i god tid før dyreholdet er planlagt å starte. Styret kan innhente tilleggsdokumentasjon. Dersom styret godkjenner søknaden, skal begge parter ha undertegnet <<Erklæring om dyrehold>> før dyreholdet kan starte.

§4. Banking og lufting av tepper og tøy kan skje på dertil anviste plasser. Tepper og tøy e.l. må ikke henges ut av vinduet eller over balkongkanten av hensyn til de som bor under. Småvask kan tørkes på balkongen. Tøy som henges i tørkerom/tørketromler/stativ må tas inn så snart som mulig etter at det er tørt av hensyn til andre som kan trenge plassen. Maskinene i vaskeriene kan benyttes mandag til fredag fra kl. 07:00-22:00, samt lørdag og søndag fra kl. 08:00 – 19:00.

§5. Oppbevar ikke ski, sykler, barnevogner etc. i oppgangene. Bruk kjellerrommene.

§6. Lyd fra musikkanlegg, selskapeligheter, vaskemaskiner, tapping av badekar/dusj, hamring og banking (husk lyden forplanter seg i hele blokken), og lignende er en plage for naboene kvelds- og nattetid. Man skal vise hensyn og ellers innrette seg i forståelse med sine naboer.

§7. Inngangsdørene skal alltid være låst.

§8. Alle beboere plikter å følge de vedtak som er fattet av de kommunale myndigheter angående kildesortering av søppel. Kildesortering skal foretas og det det er containere for våtorganisk-, rest-, papir og plastavfall. Våtorganiskavfall benytt Bioposer. Restavfall må være omhyggelig pakket inn. Pappesker skal slås sammen for å ta minst mulig plass i containeren.

§9. Festing av antenner, markiser, skilt og lignende til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig samtykke styret. Når balkongen skal rengjørers husk å ta hensyn til de som bor under.

Melding fra styret eller Nedre Buskerud Boligbyggelag til borettshaveren ved rundskriv eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som husordensregelens bestemmelser.

Borettslagstyret i Lærums gate 1-3 Borettslag

CR SSL
ST

LÆRUMSGATE 1-3 BORETTSLAG

Parkeringsbestemmelser 30.06.2018

Parkeringsbestemmelser

§1. Antall parkeringsplasser
1) Lærumsgate 1-3 Borettslag har i dag 26 parkeringsplasser – hvorav 24 fordeles til boenhetene og 2 benyttes som gjesteplasser.

§2. Generell regulering av parkering
1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

§3. Alminnelige parkeringsbestemmelser
1) Parkering skal kun skje på tildelt parkeringsplass og kun skje innom oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
2) Parkering utenfor oppmerket område, så som i innkjørsler, foran innganger eller søplebøtter, på plener eller lignende, er ikke tillatt.
3) Bilen/kjøretøyets lengde må ikke overstige femkommatyve – 5,20 – meter.
4) Campingvogn eller lignende kan ikke parkeres på borettslagets området.

§4. Gjesteparkering
1) Alle gjesteparkeringsplasser er foreholdt gjester, servicebiler eller andre besøkende til borettslagets beboere.
   a) En andelseier kan ikke benytte gjesteparkeringsplasse til husholdningens bil nr. 2.
   b) Kjøretøy som eies eller disponeres av en beboer kan ikke parkeres på borettslagets gjesteparkering.
2) Parkeringsperiode på gjesteparkeringsplass skal ikke overskride tjuefire – 24 – timer.

§5. Borttauing ved parkeringsovertredelser
1) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing);
   a) Som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets husordensregler.
   b) Som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeid.
   c) som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer eller lignende.

§6. Tildeling
1) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre, som fordeler plassene til borettslagets andelseiere.
2) Styret kan omfordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en andelseier av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass (HC bevis).
3) Andelseiers parkeringsplass merkes med parkeringsskilt med leilighetsnummer.
   a) Den som er gitt disposisjonsrett til p-plass er ansvarlig for skade eller tap av parkeringsskiltet og skade på gjerdet i bakkant av parkeringsplassen.
4) Tildelt plass kan kun leies ut eller lånes ut til annen beboer, etter godkjenning fra styret.

§7. Endring av biloppstillingsplass
1) Andelseier eller bruker har ikke rett til å ombygge, påbygge, forandre eller endre parkeringsplassen på noen måte.

CR SL
ST

§8. Reparasjoner m.v.
1) Parkeringsarealet kan ikke benyttes til reparasjoner eller vedlikehold bortsett fra dekkskifte.

§9. Vedlikehold / arbeidsplikt
1) Bruker (innehaver av disposisjonsretten) har selv ansvar for å holde parkeringsplass i alminnelig velstelt stand. Ansvaret omfatter snømåking, strøing og kosting. P-skiltet med leilighetsnummer skal til enhver tid være synlig.
2) Bruker plikter å gi borettslaget eller den de bemyndiger, adgang til parkeringsplassen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold.
3) Når fellesrydding av snø skal gjennomføres med maskin, blir dette varslet med informasjon om når bilen må være flyttet. Blir ikke bilen flyttet i forbindelse med fellesrydding, vil borettslaget fjerne denne for eiers regning og risiko.

§10. Andre vilkår
1) Parkeringsplassene utgjør en del av borettslagets eiendom og er regulert for bruk til parkeringen, og skal benyttes etter sitt formål.
2) Brukers anvendelse av biloppstillingsplassen må ikke være til sjenanse for de øvrige beboere eller være til hinder for beboernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
3) Bruker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instrukser og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser.

§11. Mislighold
1) Hvis en andelseier/bruker vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget frata andelseieren/brukeren disposisjonsretten til parkeringsplassen.

§12. Forhold til vedtekter og ordensregler
1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets husordensregler.

Borettslagstyret i Lærums gate 1-3 Borettslag

CR SCL
ST

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Lærumsgt 1-3 Borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00

Sted: Utenfor blokk 3

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 3 297 808,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag innen fristen.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Styreleder, Tone Hansson, stiller ikke til gjenvalg.

Styret foreslår en ekstern styreleder, Per Morten Ellewsen, som styreleder.

6.2 1 Styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Styrets foreslår at for styremedlemmer:

Jonathan Lindstrøm

Tomas Rusten

6.3 1 Varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Varamedlem velges for Tomas Rusten

6.4 Valgkomitè

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen for styret

29.04.2025

Tone Hansson

Styrets årsmelding 2024 for Lærumsgt 1-3 Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Lærumsgt 1-3 Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950525576. Borettslaget består av 24 boenheter

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Tone Hansson
Styremedlem, Jonathan Andre Holmen Lindstrøm
Styremedlem, Ifi Gondal
Varamedlem, Tomas Rusten

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styret har vært i kontakt med Per Morten Ellewsen for muligheten for en ekstern styreleder.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: ikke valgt

Varadelegat: ikke valgt

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 13 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Lærumsgt 1-3 Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- ingen saker

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Bytte av tak - 2024
- Bytte av avløpsrør - 2023

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86229633. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 bolig i borettslaget. Salgssummen eksl. fellesgjeld for denne boligen var kr 3.250.000,-.

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

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de

enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

06.05.2025

Tone Hansson

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

Disponible midler

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

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**79 694**	**233 167**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-3 297 808	-9 794
Opptak lån / avdrag på lån	3 339 748	-194 573
Andre forhold som påvirker disp midler	50 893	50 893
Årets endring i disponible midler	**92 833**	**-153 474**
Disponible midler 31.12	**172 526**	**79 694**

Resultatregnskap Lærumsgt 1-3 Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 744 265	1 528 030	1 706 400	1 980 680
Andre inntekter	1	26 372	27 812	0	18 000
Sum inntekter		**1 770 637**	**1 555 842**	**1 706 400**	**1 998 680**
Kostnader					
Personalkostnader	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Avskrivninger	3	50 893	50 893	0	34 000
Kommunale avgifter		326 343	285 169	315 800	341 520
Strøm og annen energi	4	178 038	168 048	175 000	185 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	3 514 388	184 463	48 000	63 000
Løpende driftskostnader	6	153 513	173 018	170 000	185 000
Administrativ konsulentbistand	7	66 266	61 032	63 729	67 161
Digitale tjenester		158 712	150 192	144 000	165 000
Forsikringer		109 909	95 047	104 280	139 499
Andre driftskostnader	8	12 904	11 382	13 200	15 800
Sum driftskostnader		**4 628 016**	**1 236 294**	**1 091 059**	**1 253 030**
Driftsresultat		**-2 857 379**	**319 549**	**615 341**	**745 650**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 997	790	0	0
Andre finansinntekter		10 123	8 411	0	0
Rentekostnader		452 549	338 543	425 415	589 000
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-440 429**	**-329 342**	**-425 415**	**-589 000**
Årets resultat		**-3 297 808**	**-9 794**	**189 926**	**156 650**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-3 297 808	-9 794	0	0
Sum disponeringer		**-3 297 808**	**-9 794**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	19 916	19 916
Bygninger	9	4 112 579	4 112 579
Andre driftsmidler	3	229 018	279 911
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**4 361 512**	**4 412 405**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 480	10 598
Andre fordringer		137 637	108 629
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	30
Innestående på driftskonto		524 164	262 975
Sum omløpsmidler		**692 281**	**382 232**
SUM EIENDELER		**5 053 793**	**4 794 637**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		-5 698 872	-2 401 064
Sum egenkapital	**10**	**-5 696 472**	**-2 398 664**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	10 068 511	6 728 763
Borettsinnskudd		162 000	162 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 860	0
Leverandørgjeld		491 915	280 511
Påløpne renter		3 092	3 152
Annen kortsiktig gjeld		17 887	18 875
Sum gjeld		**10 750 265**	**7 193 301**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 053 793**	**4 794 637**

Sted:_____, dato:_____

Tone Hansson	Ifi Gondal	Jonathan Andre Holmen Lindstrøm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 735 200	1 523 520
3624 Inntekt vaskeri strømavgift	9 065	4 510
3622 Strømforbruk elbil	26 372	27 812
Sum	**1 770 637**	**1 555 842**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Elbilladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	356 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	356 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	127 232
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	229 018
Årets avskrivninger :	50 893
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	178 038	168 048
Sum	**178 038**	**168 048**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	3 050	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 647	10 746
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	13 009
6640 Periodisk vedlikehold	3 496 691	160 708
Sum	**3 514 388**	**184 463**

Periodisk vedlikehold: kr 3 496 691 gjelder takarbeider utført av Snekkerhallen AS.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	39 725	143 990
6360 Renhold	66 413	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	47 375	25 900
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	3 128
Sum	**153 513**	**173 018**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 163	3 888
6710 Forretningsførerhonorar	60 228	57 144
6711 Honorar administrative tjenester	2 875	0
Sum	**66 266**	**61 032**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	2 398	0
6540 Inventar	0	845
6553 Lisenskostnader	0	200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	256	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	7 200	6 000
7720 Generalforsamling / Årsmøte	150	1 342
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	500	595
Sum	**12 904**	**11 382**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	19 916	19 916
1100 Bygninger	1 224 863	1 224 863
1101 Rehabilitering og påkostninger	2 868 723	2 868 723
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	18 992	18 992
Sum	**4 132 494**	**4 132 494**

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

Note 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	-5 698 872	-2 401 064
SUM EGENKAPITAL	**-5 696 472**	**-2 398 664**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**	**DNB NOR BANK ASA**
Formål:	refinansiering og bytte av tak	Infrastruktur elbillader samt refinansiering
Lånenummer:	**94937070246**	**16365539050**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.62 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2054	27.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	10 135 151	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 728 763
Avdrag i perioden:	66 640	6 728 763
Opptak i perioden:	10 135 151	0
Lånesaldo 31.12:	**10 068 511**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	9 289 947	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937070246	24	419 521	10 068 504

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Lærumsgt 1-3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lærumsgt 1-3 Borettslag

Styreleder	Tone Hansson (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Ifi Gondal (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Jonathan Andre Holmen Lindstrøm (sign.)	29.04.2025

Til generalforsamlingen i
Lærumsgt 1-3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Lærumsgt 1-3 Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 297 808. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 2.mai 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lærumsgt 1-3 Borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Utenfor blokk 3.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:9

Antall andeler representert ved fullmakt:0

Totalt antall andeler representert i møtet:9

Fra NBBO møtte:0

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår Per Morten Ellewsen som møteleder. Per Morten er på generalforsamlingen som et alternativ til valg av ekstern styreleder.

Styreleder Tone Hansson blir foreslått som møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Per Morten Ellewsen blir valgt som møteleder med styreleder Tone Hansson som bidragsyter med ytterligere informasjon

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Tone Hansson

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Vedtak:
Valgt ble: Grete Wickmann

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 3 297 808,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag innen fristen.

Vedtak:
.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder, Tone Hansson, stiller ikke til gjenvalg.

Styret foreslår en ekstern styreleder, Per Morten Ellewsen, som styreleder.

Hege Hverven blir foreslått som ny styreleder.

Avstemning:

Hege Hverven får 8 av 9 stemmer og blir valgt inn som ny styreleder

6.2 1 Styremedlem for 2 år

Vedtak:
Jonathan Lindstrøm blir valgt inn for 2 år

Tomas Rusten blir valgt inn for 1 år

6.3 1 Varamedlem for 1 år

Vedtak:
Varamedlem velges for Tomas Rusten

Jan Kristian blir valgt inn som varamedlem

6.4 Valgkomitè

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Vedtak:
Ingen

Protokoll for Lærumsgt 1-3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Hansson (sign.)	18.05.2025
Sekretær	Tone Hansson (sign.)	18.05.2025
Protokollvitne	Grete Wickmann (sign.)	19.05.2025

04/03/2026

FORKJØPSRETT - FORHÅNDSAVKLARING

Avklaring av forkjøpsrett for 159260103

Oppdragsnummer: 159260103

Adresse: Lærums gate 3 A, 3044 DRAMMEN, Drammen

Referanse: E20260235

Meldefrist utløpt

0 medlemmer har meldt forkjøpsrett innen fristen.

Skatteetaten

Dato
19.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Organisasjonsnr 950 525 576 Andelsnr 15

Eiendommens adresse:

Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 827 171 Som sekundærbolig: kr 3 308 685

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 19.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	421	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte dokument viser at det ble gitt ferdigattest 17.10.1949	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Saksnummer/dokument nr.
02/06881/004

Arkivkode
ADR Lærums gate 1

Avd/sek/saksbehandler
BBBE/BBBE/PACL

Deres ref.

Dato
18.10.2002

WK-Prosjekt v/William Kornmo
Mælen 148

3039DRAMMEN

LÆRUMSGATE 1 – 3, - 111/420 – FERDIGATTEST , BALKONGER
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Det vises til anmodning om ferdigattest, mottatt 09.10.02.

Tiltakshaver: Lærumsgate 1 - 3 Borettslag
Ansvarlig utførende/kontrollerende: Ing. William Kornmo

Gjennomført tiltak: Utskifting av balkonger

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

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

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

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

PÅL CLASON
saksbehandler

Kopi sendt: Lærumsgate 1 – 3 Borettslag, Lærumsgate 1-3, 3044 DRAMMEN

Bygge- og bevillingssaker

Engene 1. 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Pål Clason
Tlf. dir. fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Drammen Boligbyggelag
D B B L

DRAMMEN BY GR.RAD J.Nr. 34/48

Drammen, den 29. Juli 1949.

Herr bygningssjefen i Drammen.
Drammen.

Ad: Boligblokker på Bangelokka.

Borettslaget Lørumsgate 1 og 3 har nå ferdig den ene boligblokk, nemlig Lørumsgate 3. Det er meningen at leieboerne skal flytte inn 1. aug. f.k. Vi tillater oss på Borettslagets vegne å be om innflytningsattest.

Arbeidsgt

34/48.

Drammen Boligbyggelag,
v/o.r.sekfører Harald Solumsmoen,
Drammen.

Deres byggeanmeldelse av 2.ds. for oppførelse av 2 stk. boligbygg i Lørumsgt.1 & 3 er behandlet i møte den 19.ds. i bygningsrådet som fattet slikt

Vedtak

Kr 400.-
" 120.-

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 19.febr. 1948.
Bygningssjefen.

J.Hall-Tillebø.

H.Chr.Barre.

34/18.

Drammens Bolig-Byggelag,
v/herr o.r.sekfører H.Solumsmoen,
Drammen.

Ang. Lørumsgt.1 og 3, ½ steins delevegger.

I tilknytning til vårt brev av 6.ds. ang. denne sak skal meddeles at ½ steins vegger tillates ikke som faste for utstyr (vasker, beholdere, etc.) og røropplegg.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 8.jan.1949.
Bygningssjefen.

J.Hall-Tillebø.

H.Chr.Barre.

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET

13.

Ad.J.nr. 34/18.Lørumsgt.1 og 3, Drammen Boligbyggelag,2 stk.boligbygg.
Sendes bygningsrådet med slik innstilling:
Approberes.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 10.febr.1948.
Bygningssjefen.

J.Hall-Tillebø.

H.Chr.Barre.

DRAMMEN KOMMUNE

BYPLANKONTORET
BYGNINGSSJEFEN
J.NR. 34/48.

SAK ANG. Lørumsgt.1 og 3, Drammen Boligbyggelag, 2 st.boligbygg,3 et.

SENDES TIL UTTALELSE

REGULERINGSSJEFEN	2	ffs.	9/2-48.
OPPMÅLINGSSJEFEN	1	PHJ	5/2-48
BRANNSJEFEN			
BRANNSTYRET			
BYINGENIØREN			
STADSFYSIKUS			
HELSERÅDET			
FASADERÅDET			
BOLIGRÅDET			
BYARKITEKTEN			
ARBEIDSNEMNDA			
POLITIMESTEREN			
BYGARTNEREN			
IDRETTSKOMITEEN			

Skjema for byggeanmeldelse vedtatt av Norske Kommunale Ingeniørvesseners Forening (Ettertrykk forbudt.) (Norsk monster nr. 5624.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

APPROBERT, den 17/2 48
Drammen Bygningsråd

BYGN. AVD. J.Nr. 34/48

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Drammen

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr.

Lørums gate nr. 1 og 3 agtes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under forannevnte tilfeller:

2 stk. boligbygg i 3 et. med 12 stk. 3 værelsl. i hvert bygg - tils. 24 leil

Arbeidets art:[2]) Nybygning, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[3]) 950.000.- (foreløbig oppgave)

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca. 2 × 1650 m²
Eldre bebyggelse areal 0 m²
Areal av nybygg 2 × 350 m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[4]) 2 × 990 m²

[1]) Sterk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomtevedi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Lørumsgt.1 & 3.
Drammen Boligbyggelag.

BYGGEANMELDELSE

BYGNINGSSJEFEN I DRAMMEN

J. NR. 34/48

Gate Lørumsgt. 1 & 3 — Arbeid 2 stk. boligbygg.

Byggherre Drammen Boligbyggelag — Anmelder

Ansvarshavende — Approbert 17/2 48

Gebyr betalt kr. 520.- — Tinglest erklæring

Henlagt — Foreldet

Ferdigattest 17/10 49 L.nr. — Avslått

LÆRUMSGT 1-3 BORETTSLAG
Postboks 1035 Bragernes

3001 DRAMMEN

Dato: 12.08.2021
Saksnr.: 21/04932-2
Deres ref.:

F03 Lærums Gate 3 A, 111/421, Leil. H0102 H0202 H0302 Drammen Kommune, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.08.21 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

For feiervesenet: Oliver Borgersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Feierseksjonen
Organisasjonsnummer
939214895

Postadresse
Langesgate 11
3044 Drammen

Besøksadresse
Kobbervikdalen 65
3036 Drammen

Telefon 32 04 44 40
Mail: feierseksjonen@drbv.no
Web: www.drbv.no

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

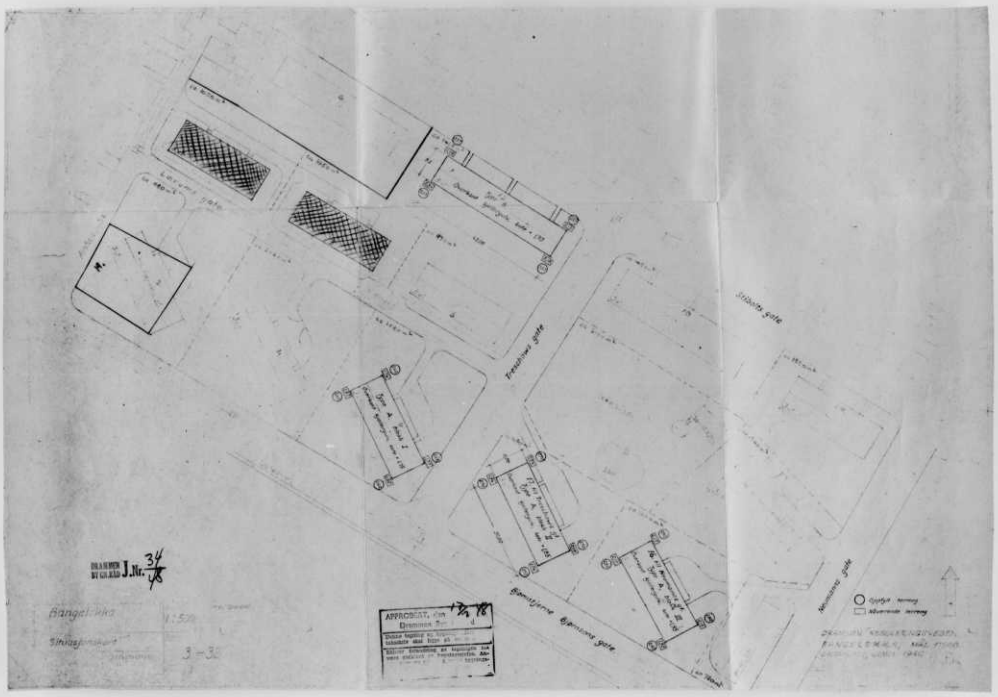
FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

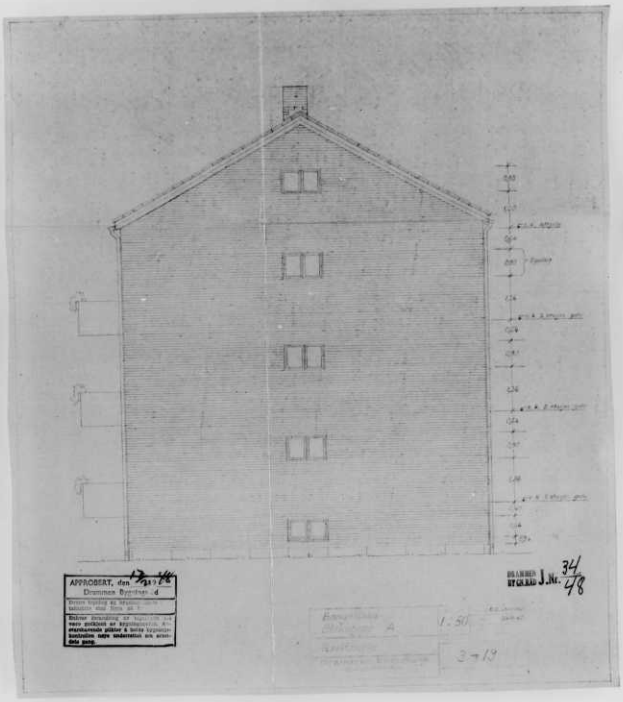
H101- H102: Ingen hjemme/ ikke oppnådd kontakt.

H201- H202- H301- H302: Det ble under tilsynet ikke avdekket noen feil eller mangler ved fyringsanlegget.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift


Stiftets gate
Nonnenæs gate
Bjørnstjerne Bjørnsons gate



APPROBERAT, den 23/11 46
Drammen Byggnadsn.-d

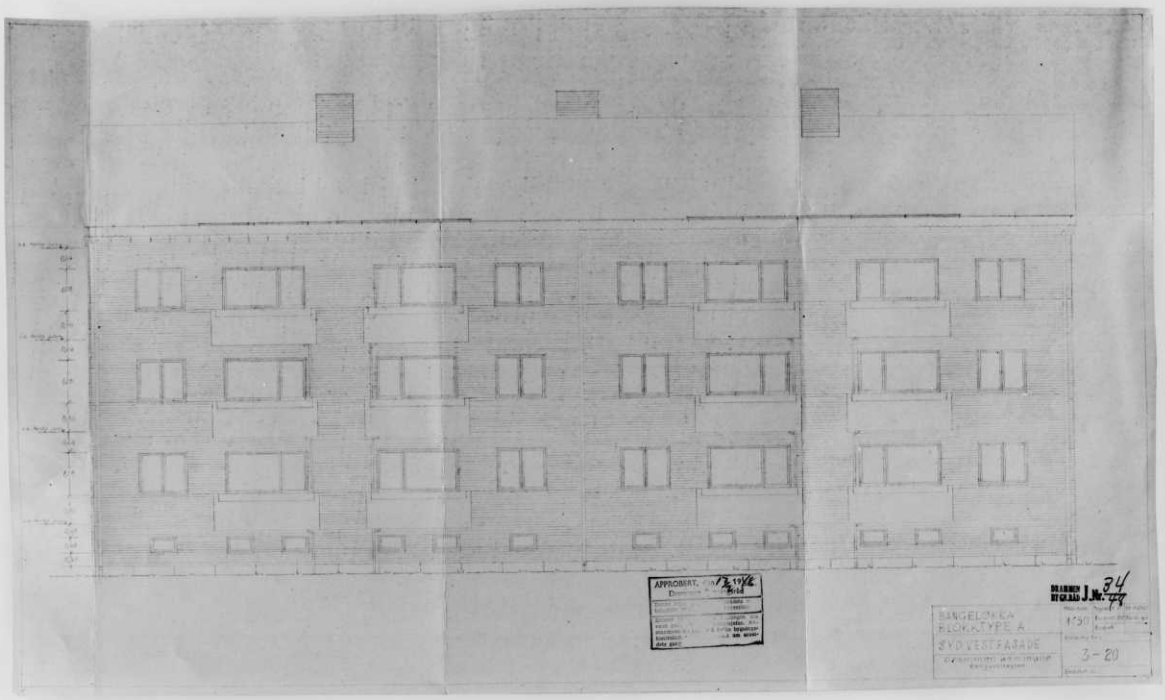
Denna ritning är tillhörig och bekommen med Tillst. av 19

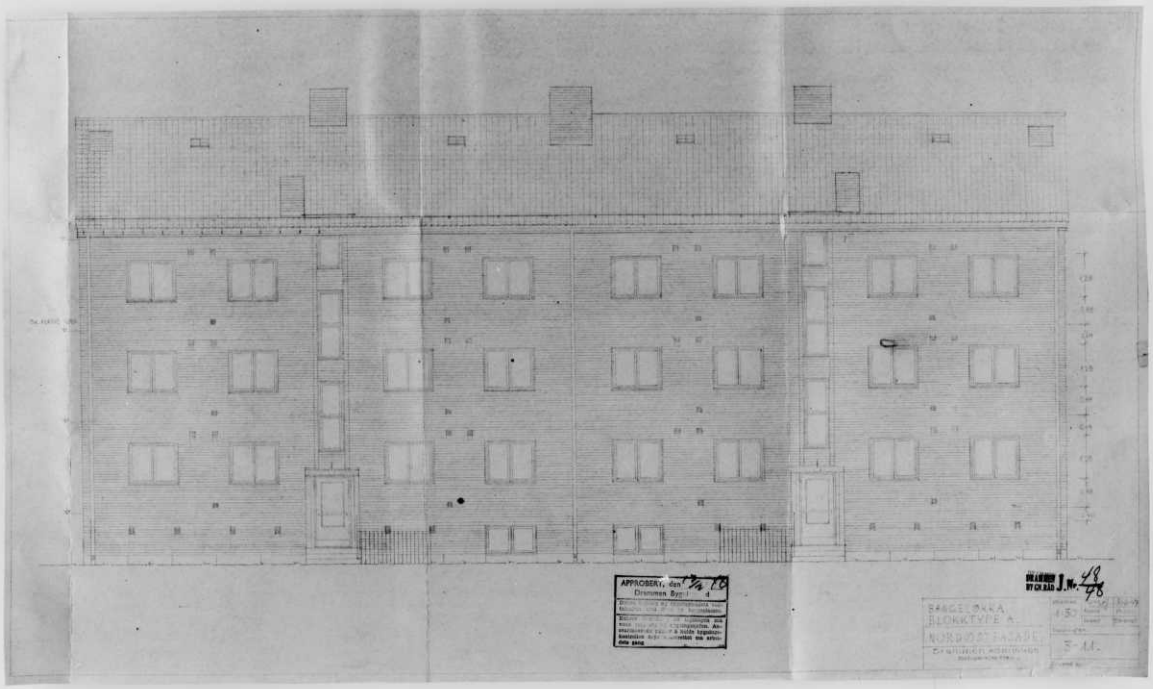
Skärer förbindelse av ritningen och vare sig den är helt eller delvis kopierad, förfalskad eller på annat sätt använd utan tillstånd.

RITNING J.Nr. 34/48

1:50

3-13


APPROBERT
BJERKE
TEGNET J.M.
BANGELØKKA
RIDKA TYPE A
SYDVESTFASADE
3-20

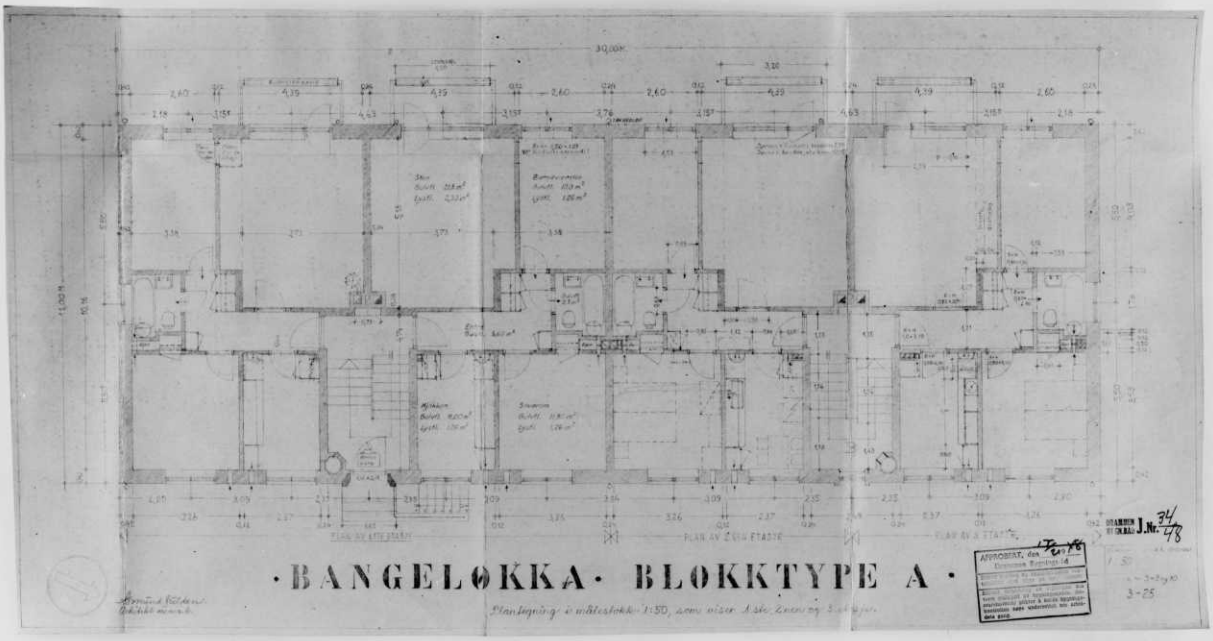


APPROBERT, den 3/4 [illegible]
Drammen Byg.[illegible]

BARCELONKA
BLOKKTYPE A
NORDFASADE

1:50

3-11.



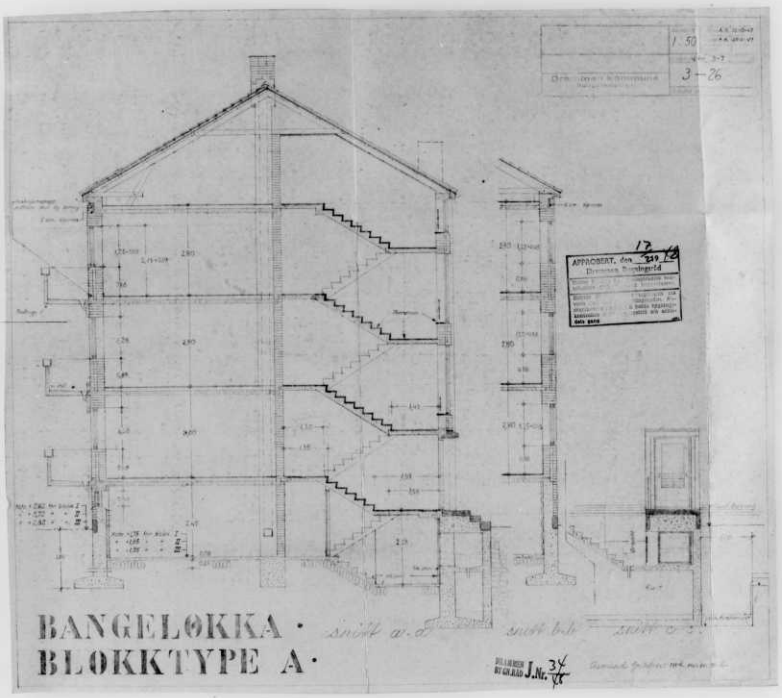
·BANGELØKKA· BLOKKTYPE A·

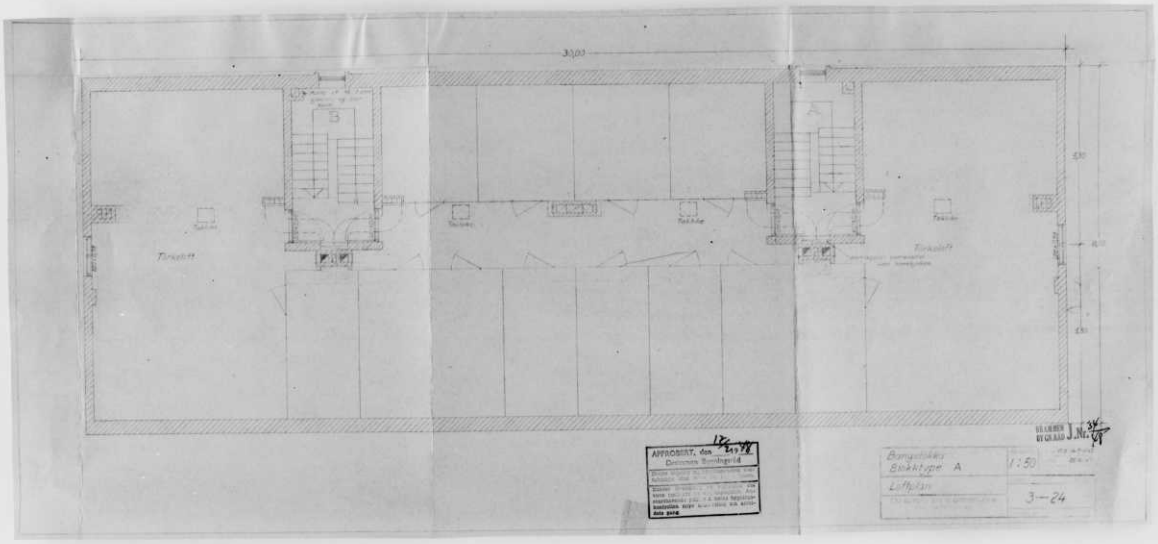
Planlegning i målestokk 1:50, som viser 1 stk. 2-roms og 3 stk. 3-roms.

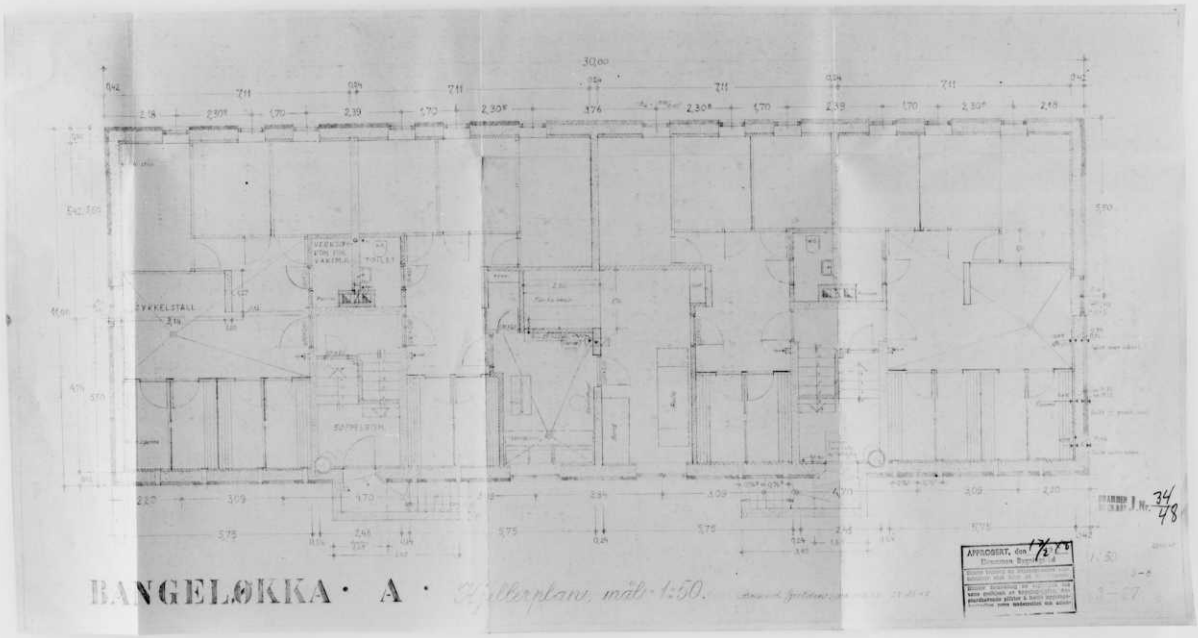
BRANNVESENET J.Nr. 34/48

APPROBERT, den 10/6 48
Drammen Byggnr. 14

3-25


1:50
3–26
APPROBERT. den 13/3 19 13
BANGELØKKA ·
BLØKKTYPE A ·
J.Nr. 34/13


3400
B
A
Terrasse
Terrasse
APPROBERT, den
Dalarnas Byggnadsnämnd
Byggnadsnr
Skalltype A
1:50
Luftplan
3—24



BANGELØKKA · A · Kjellerplan, målt 1:50.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	421	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	78 780,95 kr
Vann	47 344,05 kr
Sum	**126 125,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	12 stk	981.64	1/1	0 %	11 779,68 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	12 stk	1598.96	1/1	0 %	19 187,52 kr	0,00 kr
					Sum	**30 967,20 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	421	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lærums gate 3A, 3044 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11T101244	13431	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1063

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**111**	**421**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	978,3	979	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.04.1948	Nei	Nei	Nei			Nord: 6622420,26 Øst: 568098,47 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			111/421	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			111/421	0
Kart- og delingsforretning	17.07.1948			Mottaker	111/421	979
				Avgiver	111/24	-979

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158460513	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1490	0	1490

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lærums gate	3	A		Nord: 6622420 Øst: 568089 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Grunnkrets 607-Strømsø 7 Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø Postnummerområde 3044-DRAMMEN SKOLEKRETS 7-Brandengen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
978,3	Nord: 6622420,26011569 Øst: 568098,46999632 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**421**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	158460513	0	Tatt i bruk	Bolig	1490	0	0	1490

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622416 Øst: 568098 System: EPSG:25832	Nei	12			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1949	20.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3A	111	421	0	0
H0102	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3A	111	421	0	0
H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3A	111	421	0	0
H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3A	111	421	0	0
H0301	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3A	111	421	0	0
H0302	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3A	111	421	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3B	111	421	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3B	111	421	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3B	111	421	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3B	111	421	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3B	111	421	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Lærums gate 3B	111	421	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	330	0	330
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	330	0	330
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	4	330	0	330
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	300	0	300
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	200	0	200

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**421**	**0**	**0**

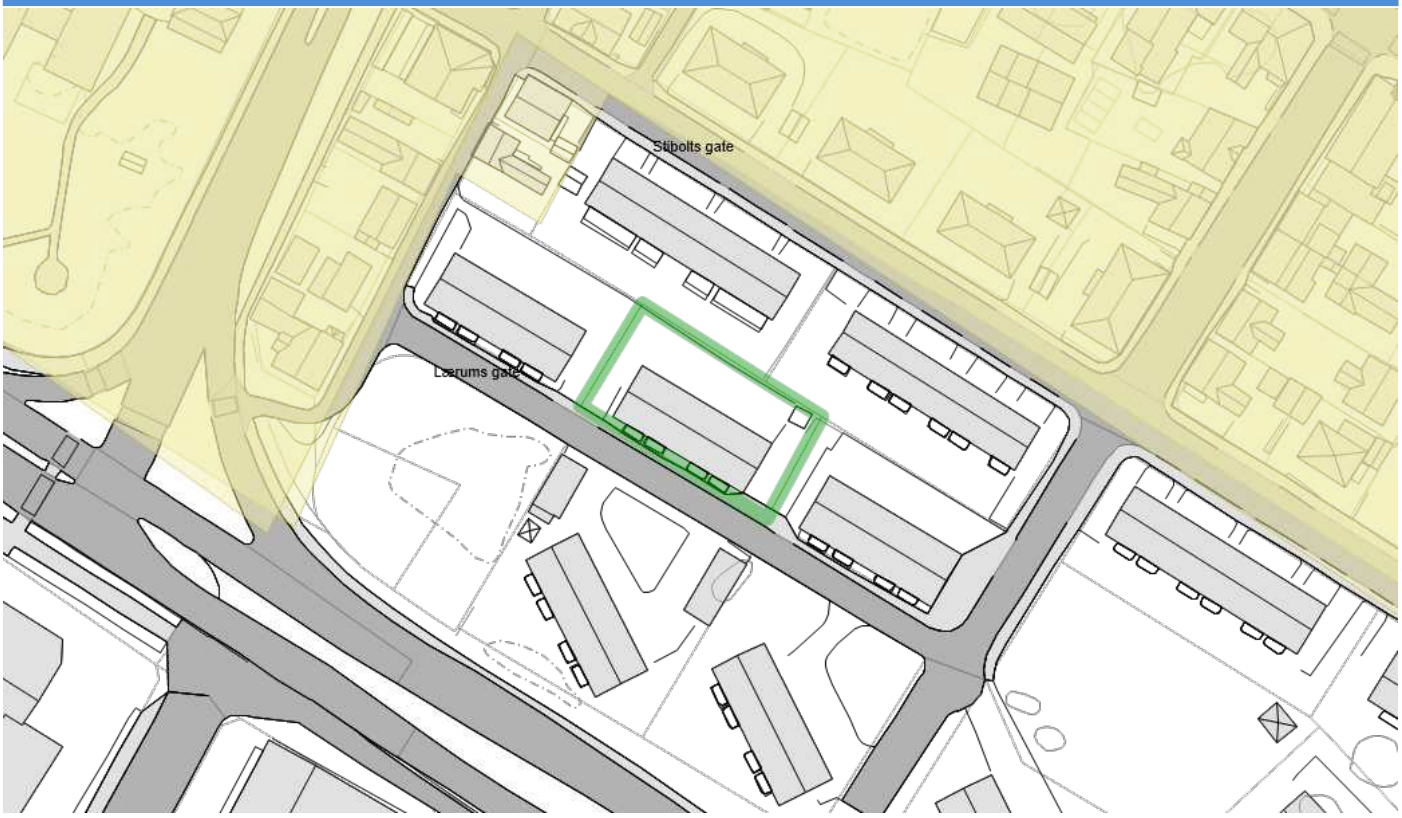
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Kulturmiljøer

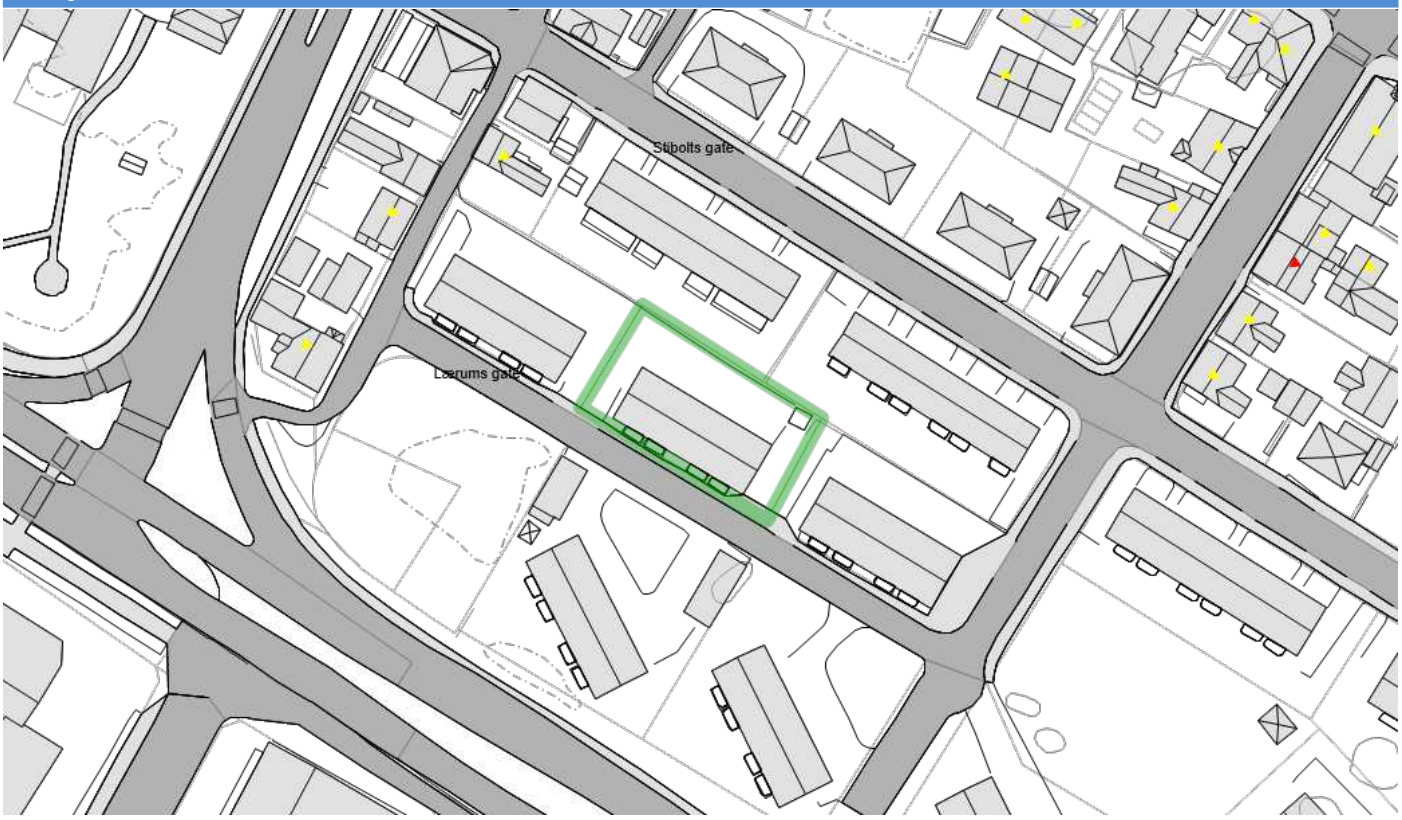
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



- Annet SEFRAK-bygg
- SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

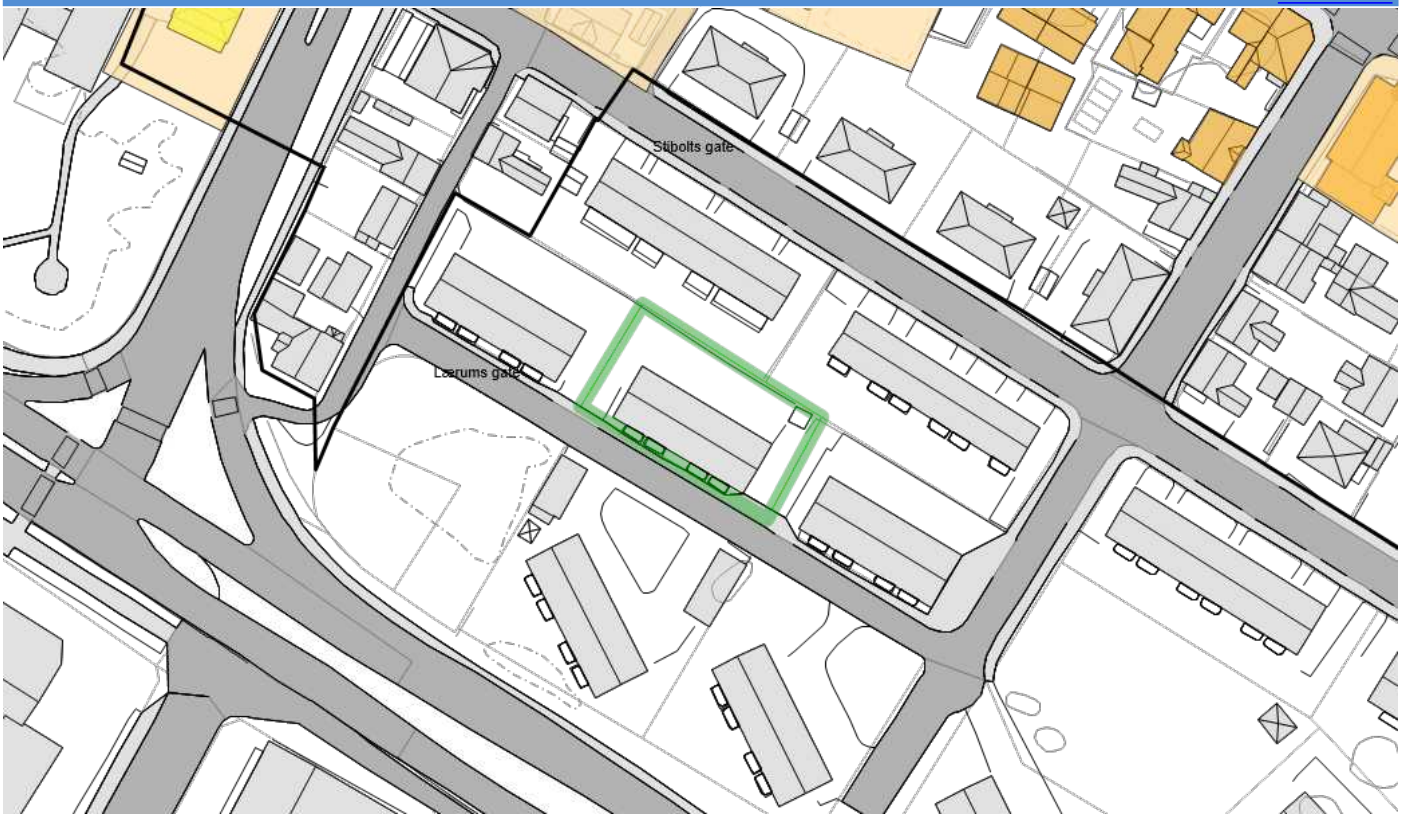
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	421	0	0	1	978.25m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	343.94m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	978.25m^2
Bevaring kulturmiljø	978.25m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	978.25m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

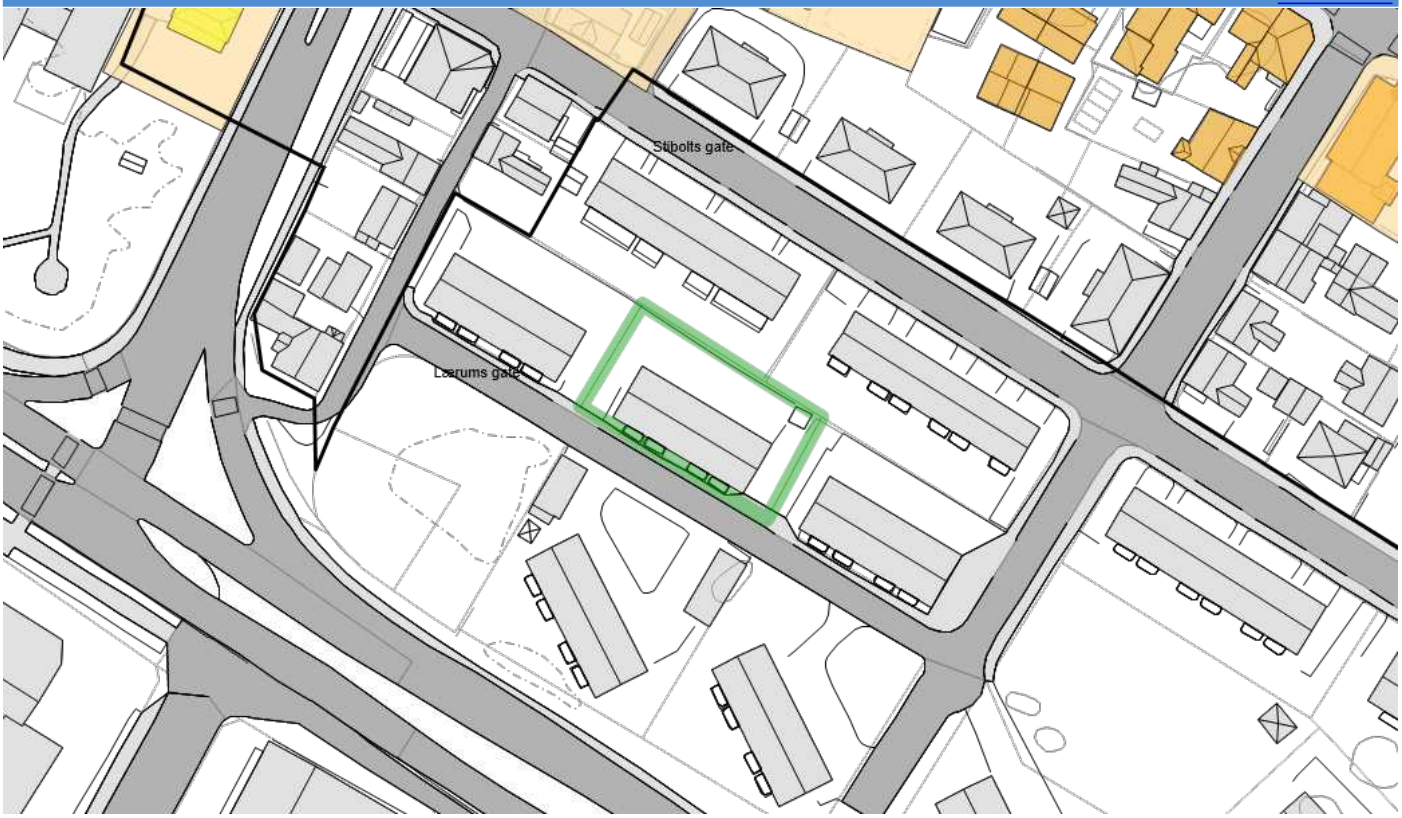
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**421**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	421	0	0	1	978.25m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	343.94m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	978.25m^2
Bevaring kulturmiljø	978.25m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	978.25m^2

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 421	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lærums gate 3A 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Riksveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Kjørebanekant
Skiltportal	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegrekkverk	Vegskulderkant
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Annet		

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

LÆRUMSGT 1-3 BORETTSLAG
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/8000 Lærums gate 3A-H0201

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 08.05.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jarle Bråthen

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

LÆRUMSGT 1-3 BORETTSLAG
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

Lærums gate 3A-H0201, 3301-111/421

feiing ble gjennomført på Lærums gate 3A-H0201 den 08.05.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Jarle Bråthen
jarle.brathen@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	111	421	0	0

Adresse:	Lærums gate 3 A, 3044 Drammen	H0201

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	12.08.2021	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	08.05.2025	
Merknader til feiingen:	Deler røyk løp	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfakturert 2026, Borettslag	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 19.02.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:19.02.2026

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	421	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lærumsgate 3A								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☐
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☐
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lærums gate 3 A, 3044 Drammen
Gnr. 111, Bnr. 421, andelsnr. 15 i Lærumsgt 1-3 Borettslag, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
159260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ken Thomas Fredriksen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 484 68 811

E-post: ken.thomas.fredriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
