PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STRØMSKOGEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

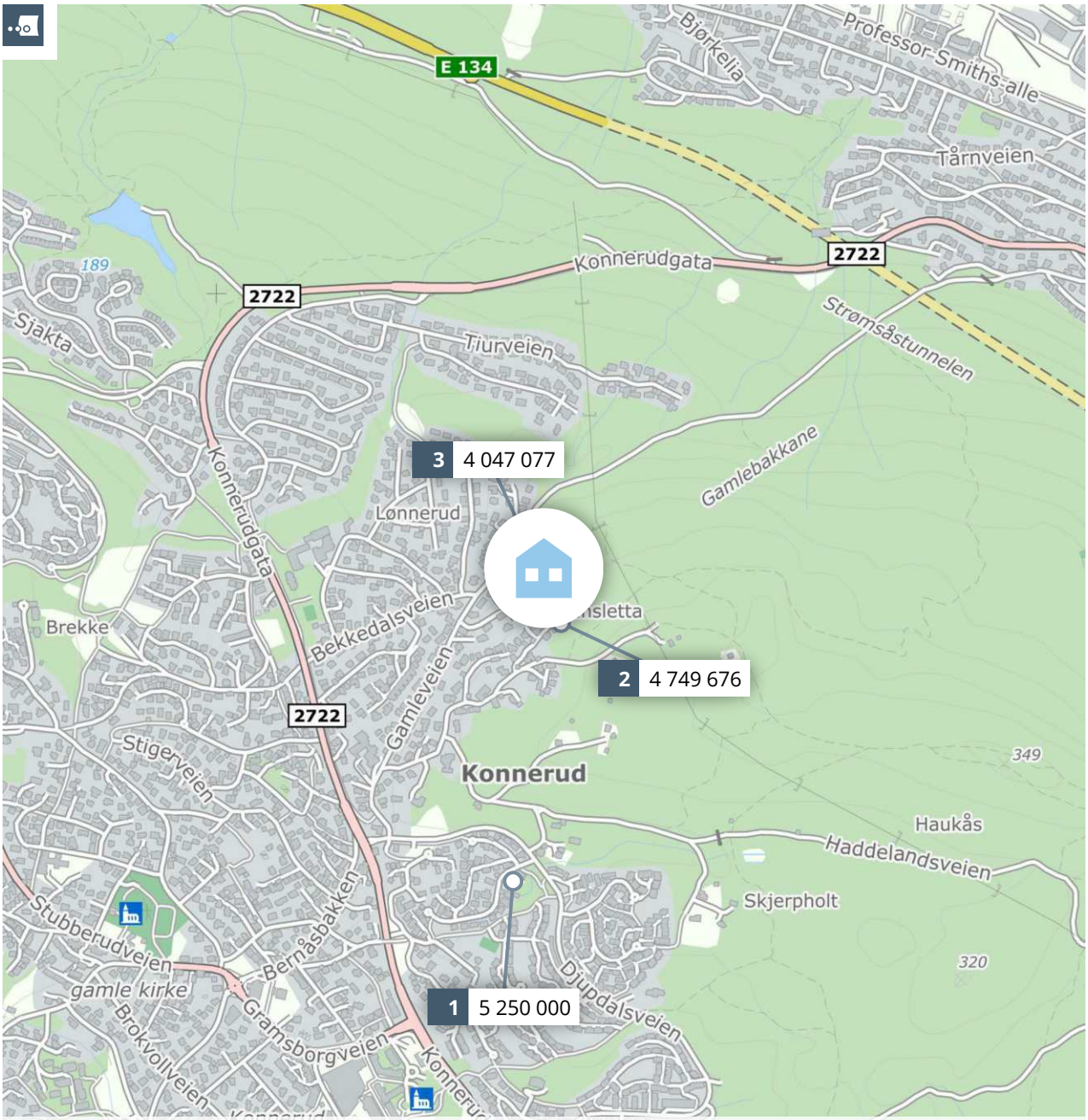
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSKOGEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 11.06.2026

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: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømskogen 18, 3030 DRAMMEN

Andel i borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 16 BNR 285 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KONNERUD 52

Verdivurdert til

4 350 000

137 660	4 487 660	37 088
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	20 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 566
Formue	27 936
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klarinetten 3 B 145 m² 1995 600 m² 3 sov	23.10.2024	5 350 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**36 207**
2 Strømskogen 55 137 m² 1981 17,8 daa 3 sov	09.09.2024	4 600 000	**4 600 000**	149 676	4 749 676	**34 669**
3 Strømskogen 20 119 m² 1981 17,8 daa 4 sov	14.02.2024	3 890 000	**3 890 000**	157 077	4 047 077	**34 009**

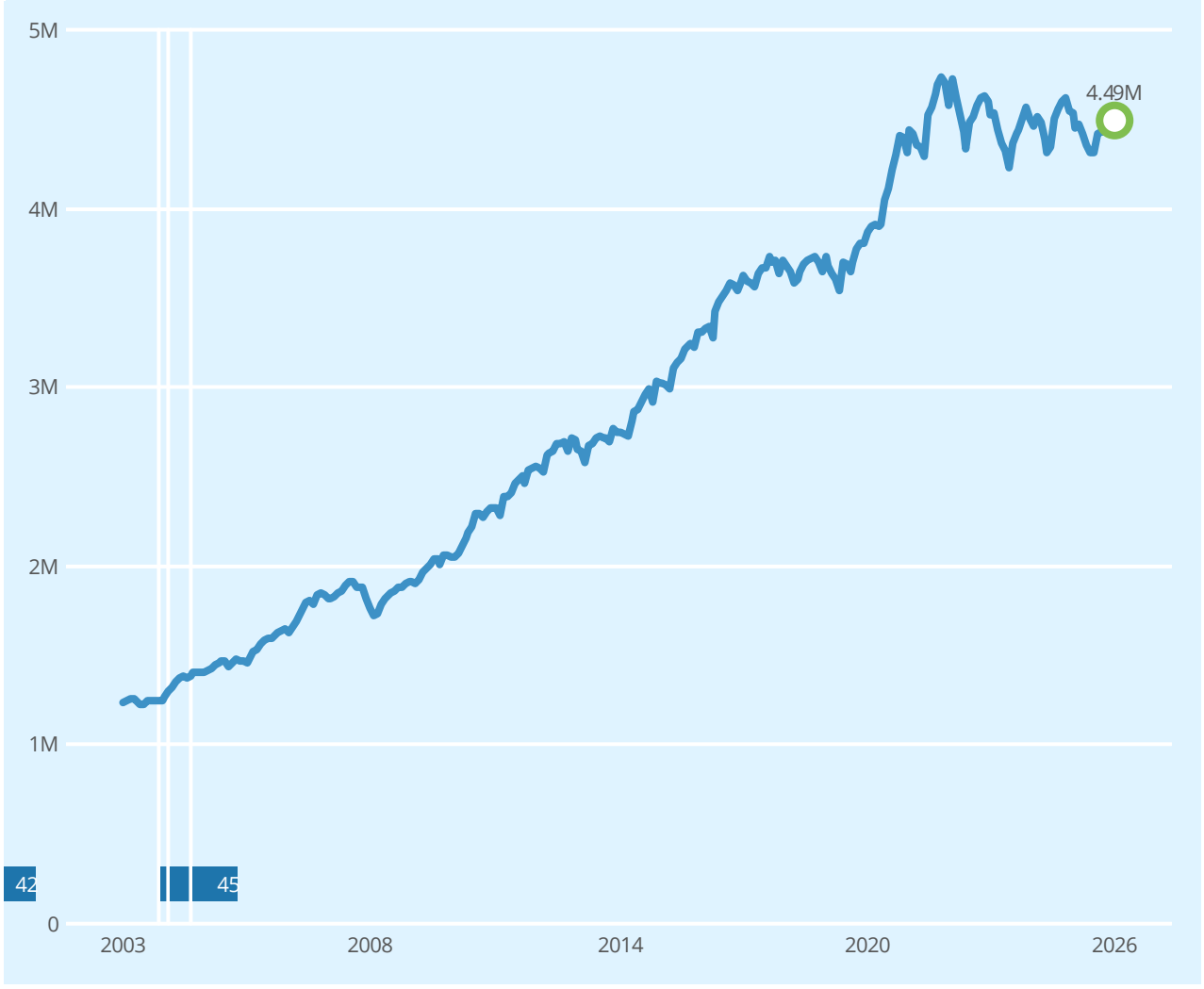
Velkommen til Strømskogen 18 – en innholdsrik og familievennlig vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Konnerud. Boligen strekker seg over to plan og byr på en funksjonell planløsning med fire soverom samlet i andre etasje, romslig stue med peis og varmepumpe, kjøkken med god spiseplass, bad, separat toalettrom, vaskerom og praktiske oppbevaringsløsninger. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med flott utsikt over nærområdet, mens tomten byr på hyggelige utearealer med plen og gode oppholdssoner. Boligen har integrert garasje samt oppstillingsplass på egen eiendom.

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
2
3
4
5
6
7

+38 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 3030 DRAMMEN nå

1
tomannsboliger til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 790 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
271
dager

Tomannsboliger solgt i 3030 DRAMMEN siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

4.6M
4 520 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4 493 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 678 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
37 088 Strømskogen 18 Totalpris 4 487 660
35 295 DRAMMEN kommune i snitt siste 9 mnd

Fagtakst

Strømskogen 18, 3030 DRAMMEN

Gnr: 16
Bnr: 285
Snr: 0
Anr: 27

Tilstandsrapport

Boligtype: Vertikal tomannsbolig

Byggeår: 1981

BRA: 141 m²

BRA-i: 121 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	7	12	0	0
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre 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 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.05.2026

Rapportdato
11.06.2026

Hjemmelshavere

Navn
Laila Merete Kristiansen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Det er ikke foretatt kontroll av forhold som er under «borettslaget sitt ansvar»

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	7
1. etasje	71	64	7	0	31
Totalt m2	**128**	**121**	**7**	**0**	**38**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	57	0	57
1. etasje	71	0	71
Totalt m²	**128**	**0**	**128**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Soverom 4
- Bad

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bod
- Wc
- Vaskerom
- Stue/Kjøkken.

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13		13		
Totalt m2	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	13		13
Totalt m²	**13**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 3-lags glass fra 2018.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Integrert garasje
- - Balansert ventilasjon.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Oppsummering av drenering	TG-1

Bygget er oppført med støpt plate på park.
Taknedløp er avsluttet med utkast.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en platting på 31m2 i 1.etg.
Det er etablert en terrasse på 7m2 i 2.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent årstall men fra nyere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en platting på 31m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.

Det er etablert en terrasse på 7m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Rekkverk er registrert til 100cm.

Det er ikke registert skader eller behov for tiltak.

6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er skiftet i 2018.	
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, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2018.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 26år

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**
Loftet er inspisert via takluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Ja**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i fuktmerker i undertak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fuktmerke rundt takgjennomføring tyder på tidligere lekkasje fra gjennomføring eller kondensproblematikk .
Konsekvens: Risiko for mugg, råte og skader i takkonstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler kontroll over tid og ved behov tetting av gjennomføring, samt utskifting av skadet materiale.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
8 mm høydeforskjell på soverom 2
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.6 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Tegl**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted plassert i stue.	
Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**

Det opplyses om kontroll/rapport fra brann/feiervesen datert 2025 uten å påvise avvik.

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det opplyses om rapport fra brann/feiervesen datert 2025 uten avvik.

6.7 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
JKE Kjøkken	

Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken er fra 2003.	

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av JKE Kjøkken..
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøleskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.8 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med flis på gulv og tapet på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Det er «bom» i tilnærmet hele gulvet.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i hele gulvet samt naturlig ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Ventilering:
Årsak: Manglende tilluft kombinert med kun naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.
Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning
Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering.

Bom:
Årsak: Bom i flere gulvfliser.
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefalte tiltak: Ta opp fliser, eventuelt legge nye med riktig underlag/heft.

6.9 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Nei**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand. Noe bruksslitasje er påregnelig

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav. Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade. Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

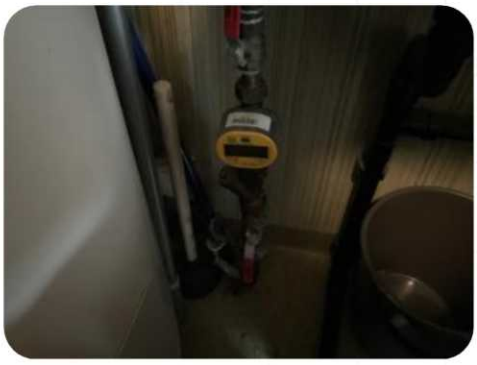
Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne boligen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser. Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.11 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber**
Kobber rør	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
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**

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i bod/vaskerom og fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne boligen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.12 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Skrusikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
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 registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
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**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. (Ikke krav før 01.01.1998)
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Det er kommet varsel om at dette skal gjennomføres.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Elektrisk anlegg har høy alder med skrusikringer og kan ha utdaterte komponenter, manglende jordfeilvern og avvik fra dagens forskriftskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, feil og brann.
Anbefalte tiltak: El-kontroll av fagkyndig og oppgradering av anlegget ved behov.

6.13 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Montert i 2016	

Når var siste service på anlegget?
Det er utført service på anlegget av B.V service AS

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2016
Det er utført service på anlegget av B.V Service AS.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år

TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmepumpe har nær forventet levetid med redusert effekt og slitasje. Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil . Anbefalte tiltak: Ingen behov pr.d.d

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Vaskerom**

Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall
2014

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 8år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann. Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, wc vaskerom og bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

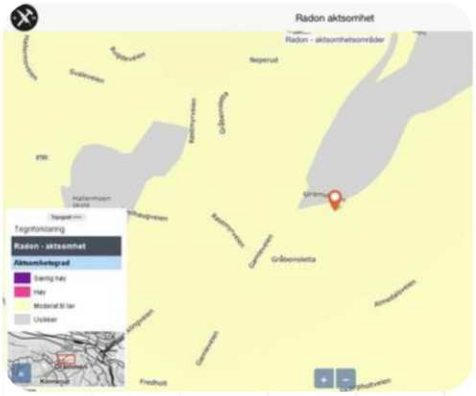
6.16 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.17 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

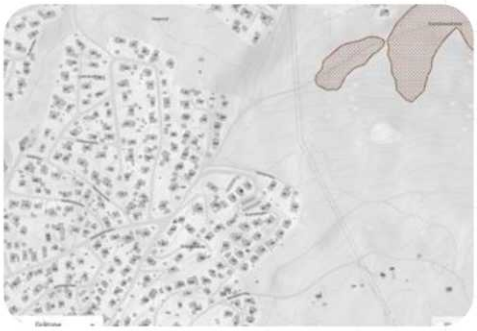
Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.18 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- og flomfare.

6.19 Lovlighet



FERDIGATTEST

Strømskogen Hus 18

nybygg bolig m/2 leiligh. 08.02.80 24.04.80 B 77

Drammen Boligbyggelag Nedre Storgate 8, Her

Olav Johnsen A/S Bragerhagen 29, Her

d.o. d.o.

Bygget er påbegynt 01.08.80.

Drammen Byingeniørkontor Ingeniørvesenet 6/9-81

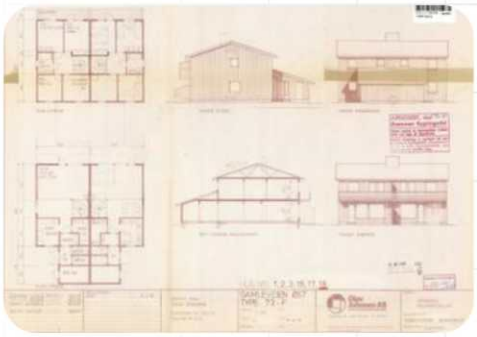
Drammen 29.06.81 Bjørn Kreutzer Erling Bakken

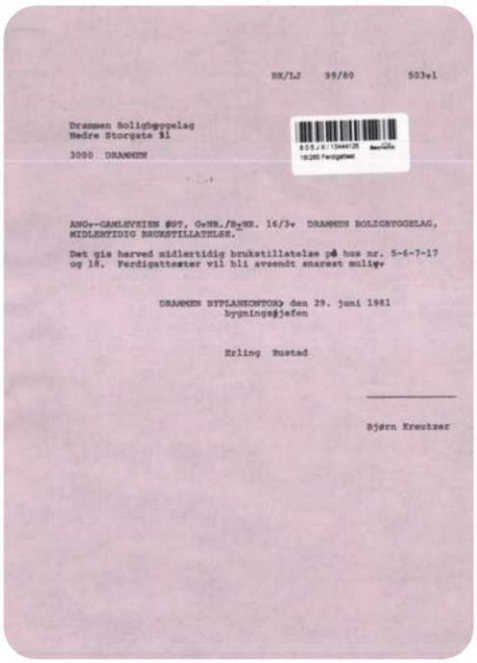
Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Ja**

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.





BK/LJ 99/80 503v1

Drammen Boligbyggelag
Nedre Storgata 31
3000 DRAMMEN

ANG:-GAMLEVEIEN Ø6T, GNR./BNR. 16/3+ DRAMMEN BOLIGBYGGELAG, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det gis herved midlertidig brukstillatelse på hus nr. 5-6-7-17 og 18. Ferdigattester vil bli avsendt snarest mulig+

DRAMMEN BYPLANKONTOR, den 29. juni 1981
bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.20 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert rundt 2003.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.21 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**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?	**Ja**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	—
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ja**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres fall mot sluk. Det er ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig.
Det er etablert drensåpning mot kasse slik at eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

6.22 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Nei**
Type sluk	**Annet**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk/mansjett kan ikke verifiseres.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Ikke satt

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.23 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.24 Ventilasjon

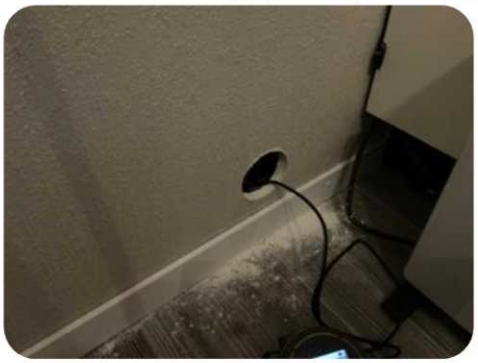
Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**

Er ventilering funksjonstestet?	Ja
Har rommet tilluft?	Ja
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.25 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.26 Overflater



Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre og wc. Belegg på vaskerom og bod Øvrige rom laminat.
Vegg: Tapet i entre, i, bod og vaskerom. Øvrige rom mdf veggpanel.
Tak: Takess i stue. Malt gips øvrige rom.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater. Det registreres dog «bom» i store deler av entre og wc, samt skade i innedør.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes med bakgrunn i påviste forhold.

6.27 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.

7. Rapportsammendrag

Takkonstruksjon

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i fuktmerker i undertak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fuktmerke rundt takgjennomføring tyder på tidligere lekkasje fra gjennomføring eller kondensproblematikk .
Konsekvens: Risiko for mugg, råte og skader i takkonstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler kontroll over tid og ved behov tetting av gjennomføring, samt utskifting av skadet materiale.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av JKE Kjøkken..
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøleskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og tapet på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Det er «bom» i tilnærmet hele gulvet.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.

TG2 settes med bakgrunn i «bom» i hele gulvet samt naturlig ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Ventilering:
Årsak: Manglende tilluft kombinert med kun naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.
Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning
Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering.

Bom:
Årsak: Bom i flere gulvfliser.
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefalte tiltak: Ta opp fliser, eventuelt legge nye med riktig underlag/heft.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand. Noe bruksslitasje er påregnelig

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne boligen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i bod/vaskerom og fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne boligen.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2016
Det er utført service på anlegget av B.V Service AS.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år

TG2 settes med bakgrunn i alder på anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmepumpe har nær forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Ingen behov pr.d.d

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 8år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres fall mot sluk. Det er ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig.
Det er etablert drensåpning mot kasse slik at eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk/mansjett kan ikke verifiseres.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater. Det registreres dog «bom» i store deler av entre og wc, samt skade i innedør.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes med bakgrunn i påviste forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260150
Addresse	Strømskogen 18		
Postnr.	3030	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Laila Merete Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1996

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

30 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rommet ble renovert i 2003

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ukjent

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ukjent

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Satt inn nytt sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak og taktekking

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført i regi av borettslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet alle vinduer og terrassedører i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

I regi av borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Buskerud varmepumpeservice 2016/17

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Buskerud varmepumpeservice

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Buskerud varmepumpeservice, de har eksakt dato.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Laila Merete Kristiansen*

Initialer selger:
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Strømskogen 18

Nabolaget Lønnerud/Gråbeinsletta - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl 459 elever, 29 klasser	23 min 2 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min
Akademiet videregående skole Dramm. 270 elever	8 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkedalen Linje 22, 22N, 24, 37	9 min 0.8 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

BARNEHAGER

Blåbærtoppen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Espira Vannverksdammen barnehage (. 118 barn	18 min 1.6 km
Espira Torsbergskogen barnehage (0... 79 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Konnerud	18 min
Rema 1000 Konnerud	19 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Konnerudsenteret	19 min
Konnerud apotek	18 min
Strømsø Vinmonopol	10 min

SPORT

Hallermoen skole	8 min
Myrvangen ballslette	11 min
Sporty24 Konnerud	18 min
EVO Konnerud	19 min

«Nærhet til byen og marka, trygt og trivelig nabolag. Upretensiøs atmosfære.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Gamleveien Borettslag
Strømskogen 18
3030 DRAMMEN

Vår ref.: 82/27
Type: Borettslag
Eiere: Laila Merete Kristiansen

Organisasjonsnr: 934 201 191 **Andelsnr:** 27

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 566**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	5 357
Måler:	Forsk.avregn.vannm.: 153 - forsk.avregn.vannm., 82/27 (25 - 27)	1 209

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	137 660	Gjeld siste årsoppg.:	137 657
Klient ajourf. lån:	4 938 660,37	Klient gj. s. årsoppg.:	4 938 660

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136372376, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.05.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 14.05.2026: 4 938 660
Andel av saldo: 137 661
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2037)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91751151

E-post: gamleveienborettslag@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 14.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	137 657	Andre inntekter:	2 318
Annen formue:	27 936	Utgifter:	8 572		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	125 000
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	27

Bygning/eiendom

Byggeår:	1981		
Gårds/bruksnr:	16/285		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3584

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86240007

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.04.1981	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	135		
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				

Boligopplysninger:

Gamleveien Borettslag
Strømskogen 18
3030 DRAMMEN

Vår ref.: 82/27
Type: Borettslag
Eiere: Laila Merete Kristiansen

Organisasjonsnr: 934 201 191

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlemmer i NBBO

Fasiliteter:

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

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

Husordensregler for Gamleveien Borettslag

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Kontakt med styret vedrørende saker som i ettertid kan kreve dokumentasjon skal gjøres skriftlig ved bruk av epost gamleveienborettslag@gmail.com eller brev til styreleder. Muntlige kommunikasjon med styret er ikke juridisk bindende

Pkt. 1 Parkering / Kjøring

a) Parkering

Parkering av beboernes egne biler *skal foretas* enten i tildelt garasje eller på egen godkjent parkeringsplass nær egen bolig. Det er således forbudt å parkere andre steder på borettslagets område uten spesiell tillatelse.

I praksis betyr dette:
Har husstanden mer enn en bil eller et annet kjøretøy (til eks campingvogn, tilhenger, motorsykkel etc.) må beboer anlegge plass til disse på eget område for egen kostnad. En slik plass krever godkjenning fra styret og naboer skal varsles før arbeid igangsettes. Plassen må ikke være til sjenanse for andre.
Alternativt må det parkeres utenfor borettslagets område

b) Reguleringsgrense for parkering

Ytterste punkt på bilen skal stå min 0,5m fra veikant (definert som ytterkant av det asfalterte kjøreareal som i dag er min 2,5m bredt). Oppfyller ikke p-plassen disse mål er den **ikke** godkjent og må utbedres for beboers kostnad dersom det fortsatt skal parkeres der. Dette på grunn av framkommelighet for utrykningskjøretøyer, brøytetraktor og søppelbil m.m.

c) Gjesteparkeringsplasser

Borettslaget har 3 områder hvor gjester kan parkere. Det er aller øverst (Øvre parkering 3 plasser), i den skarpe svingen (Svingen parkering 2 plasser) og på nedsiden av rundkjøringa (Nedre parkering ca. 10 – 12 plasser). Øvre parkering og Svingen parkering er kun beregnet for besøkene. Det er forbudt for beboerne å parkere på disse plassene.

Nedre parkering kan benyttes til kortere parkering, men det tillates ikke hensetting av kjøretøy over lengere tid.

d) Kjøring, parkering og framkommelighet

Det må hele tiden parkeres på en slik måte i Strømskogen (langs veien) at det gis god fremkommelighet (med min 3,5m klar veibane) for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøyer (brann-, sykebiler etc.), samt for brøytebil. Bilkjøringen må avpasses slik at man tar hensyn til barn som leker i og/eller langs veien i Strømskogen.

e) Søknadskrav for anleggelse av parkeringsplass på eget tildelt område

Generelle krav til anleggelse av parkeringsplass:
- Parkeringsplassen må være innenfor andelens tildelte uteområde.
- Parkeringsplassen skal anlegges på ett plan og være på samme nivå som

asfalten i veibanen.

- Underlaget må være stabilt og tåle belastning fra kjøretøy.
- Parkeringsplassen må ha god drenering for å unngå overvann og skade på omkringliggende områder.

Søknadens innhold:
For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende:
Begrunnelse:
Kort forklaring på hvorfor andelseier ønsker å anlegge en parkeringsplass.
•
• **Tegning/skisse**. En tydelig skisse eller tegning med mål på parkeringsplassen (lengde,bredde,avstand til vei og naboer). og en beskrivelse på hva som skal gjøres.
Dekktype
Opplysning om hvilken type dekke som skal benyttes (grus, asfalt, belegningsstein osv.).
•
Tidsplan
Når arbeidet er planlagt gjennomført.
•
Nabovarsel
Naboer må varsles før arbeidet settes i gang, og bekreftelse på at dette er gjort må legges ved søknaden.
•
Søknaden sendes til styret for vurdering og må godkjennes før arbeidet kan starte.
Gyldighet av søknader og lovnader - det henvises til pkt 15 i Husordensreglene.

Pkt 2 <u>Snørydding / Brøyting / Sandstrøing</u>

a) Snørydding
Utenfor egen bolig / samt egen bilplass må beboerne selv foreta snørydding i den utstrekning dette er nødvendig. Postkassestativ og søppeldunker er også de enkelte andelseieres ansvar å holde framkommelige for post og renovering.

b) Brøyting
I kjørebanen på Strømskogen samt på gjesteparkeringsplassene og foran garasjene vil innleide brøytemannskaper foreta brøyting etter behov.

c) Sandstrøing
Borettslagets innleide brøytemannskaper vil ved glatt veibane vinterstid foreta strøing av veibanen. Det er satt ut strøsand beholdere på flere plasser langs veien som kan benyttes av beboere til å supplere den maskinelle strøingen av veibanen eller til annet behov som ved postkasser, søppeldunker, gjesteparkeringer og eget områdét.

På vårparten – når snøen er forsvunnet – leier borettslaget en feiebil som fjerner sand/grus fra kjørebanen.
Beboerne er ansvarlig for å fjerne sand/grus på egen parkering og annet areal som feiebil ikke kommer til, utenfor egen bolig. Sand/grus som kan gjenbrukes legges tilbake i strøsands kassene.

d) Snørydding på takene
Ved store snømengder er det andelseiers ansvar å fjerne snø fra tak, verandaer og balkonger for å

forebygge / begrense skade pga snøtyngde. Andelseier er ansvarlig for at dette arbeidet skjer etter gjeldende HMS – forskrifter. Måking av garasjetak skjer normalt ved dugnad.

Pkt. 3 Lekeplasser / Borettslagets område

a) Lekeplasser
Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område og lekeplasser, men må ta hensyn til blomster, busker og trær og til andre som benytter området.

b) Egne områder
En del av borettslagets område er inndelt til hager for hver leilighet/andelshaver og disse er å betrakte som beboernes eget område. Dette bør det vises respekt for. Dog er den enkelte ansvarlig for å gjøre det pent rundt egen bolig, som f.eks. luking, plenklipping, fjerning av søppel etc.
Oppstilling av større lekestativer på eget område må ha styrets godkjennelse.

Pkt. 4 Avfallshåndtering

a) Mat og våtorganisk- / Rest avfall
Hver beboer har fått tildelt beholdere for slikt avfall. De aller fleste beboere benytter felles beholdere. Vi er pålagt av RFD (det interkommunale renovasjonsselskapet) om å være nøye med sorteringen. Tømming foregår etter oppsatt plan laget av RFD.
Se hentedager her: https://www.rfd.no/henting-av-avfall/hentedager#/adresse

I tilfelle det er fult i avfallsbeholderne der du vanligvis kaster avfallet, kan de andre beholdere benyttes hvis ledig kapasitet

b) **Papiravfall**
Borettslaget har egne beholdere – plassert i to skur på hver side av rundkjøringen – beregnet for papiravfall (aviser, reklame, kartonger etc.). Beboerne **skal** benytte disse og ikke kaste denne type avfall i restavfalls- beholdere nevnt ovenfor.

c) Glass, metall, plastavfall og tekstiler
Gamleveien Borettslag har oppført et avfallshus, nede ved rundkjøringen – hvor man kan kaste glass-/metall emballasje i egnede beholdere. I tillegg er det hyller for plastsekker til plastavfall. Borettslaget har ikke beholdere for tekstiler, men slike finnes i nærområde på Konnerud (f.eks. ved Circle K, Extra, Konnerudsenteret og på vei ned til Drammen sentrum ved Konnerudgata 71).

d) Spesialavfall
Borettslaget har ingen ordning for spesialavfall. Beboerne bes å benytte spesialavfallsfirmaer (t. eks. Lindum), for å kvitte seg med avfall av typen EE – avfall, trevirke, maling, isopor og annet spesialavfall. Det er *strengt forbudt* å kaste slikt avfall i eller ved siden av våre egne våtorganisk / restavfallsbeholdere eller sette dette i avfallshuset (nede ved rundkjøringen).

e) Hageavfall
En gang hver vår tar renovasjonsbilen med seg hageavfall som settes ved søppelpunktene. Hageavfall kan også kastes i innleide konteinere etter dugnader så lenge det er plass.

f) Våropprydding
Vanligvis leies det inn en konteiner til vårdugnaden. Etter dugnaden kan denne fylles opp med avfall fra de enkelte husstander. Kun lovlig avfall kan kastes i denne.

g) Poser til avfall
Poser til våtorganisk avfall (matavfall) og plastsekker til plastavfall er vanligvis å finne i avfallshuset ved rundkjøringa, i hjørne til høyre.

Pkt. 5 Lek på garasjetakene

All form for lek på garasjetakene eller hustakene er forbudt, noe som er foreldrenes ansvar å fortelle sine barn.

Pkt. 6 Husdyrhold

a) Husdyret må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.
b) Evt. ekskrementer må tas opp.
c) Når dyret luftes på borettslagets eiendom, må det være i bånd.
d) Vis hensyn til naboer som er allergiske.

Pkt. 7 Vedlikehold av boligen

a) Innvendig vedlikehold
Innvendig vedlikehold er den enkelte beboers ansvar og kostnad, og foretas etter eget behov. For øvrig henvises til punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt i Borettslagets vedtekter. Større byggetekniske endringer skal varsles styret ved email eller brev.

b) Utvendig vedlikehold
Utvendig vedlikehold er generelt Borettslagets ansvar. For øvrig henvises til punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt i Borettslagets Vedtekter.

c) Endringer på husets fasade og tomt – slik som terrasse, garasje, p-plass, tilbygg, større lekestativ, el-bil lader, varmepumpe*, **eller lignende** – må ha styrets godkjennelse før det iverksettes. I tillegg må tiltakshaver ha andre nødvendige tillatelser i orden (f.eks. kommunal godkjenning) samt at nabovarsel er blitt sendt.
Andre endringer som tiltak utvendig på tomt, levegger, gjerder, hekker, trær, med mer skal varsles til Borettslagets styret. Bruk email eller brev.

Eller lignende og med mer, i teksten over, betyr at det skal søkes eller varsles om det meste. Det er ikke lett å ramse opp alle mulige tiltak som enkelte kan finne på og framtidige oppfinnelser vet vi ikke om. Vi skal ha det trivelig i borettslaget og da er et godt naboforhold viktig å ha. God skikk er å varsle naboen, selv ved mindre tiltak.

*** Søknad om installering av varmepumpe:**
For at styret skal kunne behandle søknaden, må den inneholde følgende. Søknaden skal være skriftlig av hensyn til dokumentasjon og kontroll.:
• Søknad om varmepumpe skal minst inneholde:
Plassering på huset såvel utvendig som innvendig. Varmepumpens utvendige og innvendige del skal ta hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboene.

• Type
• Maksimal støy i desibel
Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen og hvordan det eventuelt skal se ut.
• Installasjon skal gjøres av godkjente fagfolk
• Nabovarsel skal være dokumentert mottatt

Annet vedrørende varmepumpe som er verd å merke seg:
•Varmepumpen skal fortrinnsvis plasseres slik at nabo ikke blir unødvendig forstyrret. Det velges en varmepumpe-modell som gir minst mulig støy.
•Andelseier er ansvarlig for skader som varmepumpe eventuelt forårsaker på bygningen, f.eks. råteskader som følge av fuktighet. Det tas hensyn til hvordan kondensvann skal avledes, slike at det ikke er til skade eller bry for andre.
• Hvis varmepumpen fjernes, skal inngrep på bygning utbedres av andelseier. Andelseier tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen.
Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i borettslaget.
• Ved salg av bolig overtar ny andelshaver vedlikeholdsansvaret

d) U-grad og krav til estetikk
Ved større utvidelser – slik som tilbygg eller lignende – må u-grad (utnyttelsesgrad) og estetikk være i varetatt. Borettslaget v/ styret har utarbeidet et dokument som skal følge søknaden til kommunen om bygging (eller utvidelse). Kan fåes ved henvendelse til styret.

e) Oppussing av våtrom/bad og kjøkken.
Ved oppussing av våtrom/bad og kjøkken skal styret informeres i forkant (i email eller brev). Idet boligene nå er 40 år gamle kan det være behov for utskifting av **vann-/og avløpsrør** (på lik linje med utskifting av dører, vinduer, tak med mer). Når det først gjøres tiltak i våtrom kan det derfor være gunstig også å bytte gamle rør. Borettslaget har ansvar for opplegg bygd inn i bærende konstruksjoner. Se vedtektene punkt. 5-2 (3) – strekpunk 6.
Styret vil da vurdere utskifting av nevnte **vann-/og avløpsrør**, i forbindelse med oppussingen. Materialkostnader og arbeid i forbindelse med rørbytte, i bærende konstruksjoner som borettslaget har ansvar for, vil bli dekket av borettslaget.
Forutsetningen for at dette dekkes er at borettslagets styre varsles på forhånd, slik at omfang og pris kan avtales.

Dersom noen utfører denne type arbeider uten først å konferere med styret, og innhente pris vil arbeidene ikke bli dekket eller ikke bli dekket fullt ut.

Pkt. 8 **Hensynsfullhet i fm selskaper / vedlikehold o.l.**

Høy lyd fra musikkanlegg, fester o.l. kan være en plage for naboer, særlig på kvelds- og nattetid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og innrette seg i forståelse med sine naboer.

En god regel er å varsle sine naboer før selskapet starter, samt om andre ting som evt. kan skape forstyrrelser.

Banking, bruk av boreverktøy eller annen støyende arbeid bør unngås mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Videre gjelder norsk lov om helligdager og helligdagsfred
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12

Pkt. 9 **Dugnader**

Styret i borettslaget innkaller med ujevne mellomrom til dugnader av forskjellig slag. Det er møteplikt på dugnadene. Kan ingen representere husstanden på dugnadstidspunktet, avtales det med dugnadsansvarlig (evt. styret) om oppgaver som kan gjøres i for-/etterkant av dugnaden.

For øvrig er det lov å gjøre det pent rundt egen bolig og på fellesområder også utenom dugnader, som til eks luking, plenklipping, fjerning av søppel etc.

Pkt. 10 **Fremleie av egen bolig**

Fremleie (bruksoverlating) av boligen må godkjennes av styret. Borettshaver (andelseieren) har ansvar for evt. skader påført boligen, samt annen ulempe fremleier måtte forårsake. For øvrig henvises til punkt 4-2 Bruksoverlating i Borettslagets Vedtekter.

Borettshaver plikter å informere fremleier om gjeldende vedtekter og husordensregler.

Pkt. 11 **Internkontroll / HMS (helse-, miljø- og sikkerhet)**

Styret har utarbeidet et dokument som beskriver hvordan ivareta beboernes *Helse -, Miljø- og Sikkerhet*. Dette er pålagt oss av myndighetene. Internkontrollen går ut på at styret har kartlagt hvilke ulykker som kan inntreffe i vårt borettslag, og foreslått/ sørget for å gjennomføre tiltak som skal hindre at dette ikke skjer.

Pkt. 12 **Viderefakturering av purregebyrer og andre ekstrakostnader**

Borettslaget betaler for en rekke varer og tjenester. Noen av disse krever en liten innsats av den enkelte beboer.
Borettslaget betaler ikke ekstrautgifter som skyldes at beboer ikke har utført pålagte registreringer, tilbakemeldinger eller ikke er tilstede når dette kreves. Om dette skyldes forglemmelse, utsettelse eller annet som påfører ekstra kostnader vil ekstra kostnadene viderefaktureres til de det gjelder med et påslag av de til enhver tid gjeldende behandlingsgebyr.Dette kan f.eks. gjelde:
Vannavgift, hvor kommunen krever registrering av målerstand tre ganger i året.
Feiing av piper hvor feievesenet krever en tilbakemelding på om man er tilstede under feiing eller tømmer sotluka selv.
Tilsyn av fyringsanlegg hvor feievesenet skal inn i boligen.
Merk at feievesenet også har tatt gebyr for å utsette feiing eller kontroll.
Kontroll av el. anlegg eller annet.

Pkt. 13 **Forsikringer**

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret. Se eget årlig punkt i «Styrets årsmelding for Gamleveien Borettslag».
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.
Merk at forsikringen ikke gjelder innbo og løsøre. Dette er det opp til hver enkelt å forsikre.

Pkt. 14 **Skadedyr.**

Borettslaget har avtale med et skadedyrsfirma som har utplasser bokser med feller rundt om i vårt område. Firmaet skal kontrollere disse fire ganger i året. Dersom du synes boksen er ufornuftig plassert eller plassert til sjenanse for deg og ønsker en annen plassering. Ta kontakt med styret, så kan dette diskuterer med skadedyrsfirmaet. Ikke fjern eller gjem bort boksen, den skal kontrolleres og må være tilgjengelig.

Pkt. 15 **Gyldighet av søknader og lovnader**

Frist for påbegynnelse av godkjente søknader settes til 3 år og tiltak må være ferdigstilt innen 4 år. Sammen frist gjelder også eventuelle lovnader fra borettslaget. Overskrides fristen må samme søknadsprosedyre gjentas.

Pkt. 16 **Rundskriv etc.**

Meldinger fra styret eller NBBO (via styret) til borettshaverne er å betrakte på samme måte som husordensreglene for øvrig.

Styret vil ellers være behjelpelig med å løse evt. misforståelser eller feiltolkninger av våre husordensregler.

Pkt. 17 **Regelendringer.**

Endringer i husordensreglene kan bare besluttes av generalforsamlingen. Forslag til endringer må ha minst 50 % av de avgitte stemmer for å bli vedtatt.

Disse husordningsreglene ble sist endret på generalforsamlingen 21.05.2025

Vedtekter

for Gamleveien borettslag org nr. 934 201 191. Sist endret 8/6-2021.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Disse vedtektene trådte i kraft samtidig med ikrafttredelse for ny borettslov av 06.06.2003 nr. 39. Vedtatt på generalforsamling 14. april 2005, unntatt pkt. 5-1, 5-2 og 8-1.
Pkt. 5-1, 5-2 og 8-1 ble på samme generalforsamling vedtatt i endret tekst tilpasset vårt borettslag.

Etter dette er det gjort følgende endringer (vedtatt på generalforsamlinger):
12. april 2007 endret navn på forretningsfører fra DOBBL til NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag).
6. mai 2010 pkt. 8-1
14. mai 2012 (ekstraordinær generalforsamling) pkt. 8-1 (1)
6. mai 2013 pkt. 5-1 (2) og pkt. 8-1 (2).
8. juni 2021 pkt. 5-1 (1), 5-1 (2), 5-1 (8), 5-1 (9) og 5-2 (3).
06. mai 2024 pkt. 8-1

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gamleveien 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, garasjen og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør fra innvendig stoppekran, sikringsskap fra og med innvendig hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, varme og sanitærutstyr, andre apparater og innvendige flater, inkludert innerkledning på yttervegger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

I vedlikeholdsplikten inngår også å hindre utevannet å fryse i kuldeperioder, gjelder også for de som eventuelt har «frost sikker» utekran.
Dette kan gjøres ved å skru igjen innvendig kran til utevannet. Skader som skyldes at dette ikke gjort, dekkes av den enkelte andelseier.

(2) - Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner / utskifting av slikt som rør fra innvendig stoppekran, sikringsskap fra innvendig hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, varme og sanitærutstyr og andre apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillingsvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Den enkelte beboer pålegges å foreta maling/beising av boligen sin, og i hht gitte tidsfrister som styret bestemmer. Overholdes ikke fristen som styret har gitt, blir dette satt bort til eksterne på andelseierens bekostning.
Ved diverse maling-/ beising- arbeid på den ytre del av boligen foretatt av andelseier selv, dekker borettslaget maling/ beis og malerutstyr.

Beiseing eller påføring av olje på terrassegulv, utvendige trapper, gulv på verandaer og plattinger, etc. er andelseieren ansvar både vedrørende arbeid og kostnader til beis/ olje og utstyr til påføring av dette etc.

3) - Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og med vannlås/ sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle følgeskader på egne endringer/installasjoner på bygning eller annet. Det kan f.eks. være påbygg, egenbygde eller utvida terrasser, verandaer og plattinger, installering av varmepumper og elbil-lader, med mer. Dette gjelder selv om tiltaket er godkjent og gjelder videre for ny eier ved salg.

Skader som skyldes uvettig bruk eller forsømt vedlikehold må dekkes av den enkelte andelseier.

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. Dessuten oppstaking og rensing av kloakkledning fra vannlås og fram til borettslagets felles-/ hovedledning, samt vannledning fra og med innvendig stoppekran til hovedledning

(3) - Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også;

- Første gangs utskifting av varmtvannsbereder inkl. det tilhørende elektriske anlegg
- Utskifting av ventilasjonsmotoren (på loftet) inkl. det tilhørende elektriske anlegg
- Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter
- Utskifting (evt. reparasjon) av ytterdør, inkl. verandadør
- Utskifting (evt. reparasjon) av tak, inkl. takrenner og annet tilhørende takkonstruksjonen, herunder pipe og pipebeslag o.l.
- Utskifting (evt. reparasjoner) av bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (dette må ikke forveksles med generelt skjult rør- og elektrisk ledningsopplegg)
- Utskifting av utgått (tomme) brannslukningsapparat. 1 stk pr. bolig *
- Utskifting av defekte brann/røykvarslere. Maks 2 stk pr bolig *
- Dekke kostnader ved kontroll av det elektriske anlegg i boligene, når pålagt av styret
- Dekke kostnader ved kontroll av fyringsopplegget i boligene, inkl feiing av pipe
- Utskifting / reparasjon av den utvendige del av boligen pga råte og soppdannelser, fra og med ytterkledning frem til innerkledning/ veggplater (herunder bjelkelag, bærende konstruksjoner samt isolasjon i yttervegger)
- Dekke kostnader ved innkjøp av maling/beis etc til nødvendig utvendig vedlikehold. Styret bestemmer når og hvordan det ytre vedlikeholdet skal ivaretas.
- Ved diverse maling/ beising- arbeid på den ytre del av boligen foretatt av andelseier selv, dekker borettslaget maling/ beis og malerutstyr.
- Utbedring av utvendig skade forårsaket av uvær eller innbrudd.

* Brannslokningsapparat og 2 stk. røykvarslere er Borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg.

(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 en styreleder, og tre styremedlemmer. I tillegg skal det være ett varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år. Styreleder og ett styremedlem er på valg annet hvert år, mens de to øvrige styremedlemmer velges mellomliggende år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger i rekkefølge styreleder, to styremedlemmer og ett Varamedlemmer.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gamleveien Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 17:30 - Hallermoen skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 16

Antall andeler representert ved fullmakt: 2

Totalt antall andeler representert i møtet: 18

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik og Svenn Hagen fra NBBO Byggtek

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Sætre

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 15 965,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonorar indeksreguleres hvert år. Endring i KPI er 2,7%. Nytt indeksregulert styrehonorar fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling 2026 fastsettes til kr. 152 000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 152 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Endring i renovasjons oppsettet

Kommunen og RFD varsler at de fra 2027 vil hente restavfall hver 4 uke istedenfor hver 2. uke som de gjør i dag. Da må vi se på hvordan tilgjengelig restavfalls kapasitet er fordelt pr i dag: Hus nr: 14, 16, 18, 20, 22, 24, 28, 30: 142,5 liter pr hus Hus nr: 61, 63: 140 liter pr hus

Hus nr: 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59 125 liter pr hus

Hus nr: 41, 43, 45, 47, 49, 51, 46, 48, 62, 64: 120 liter pr hus

Hus nr: 32, 34, 35, 36, 37, 38 110 liter pr hus

Hus nr: 68, 70 70 liter pr hus

RFD sier de skal ta hensyn til husstander med større behov som bleiebarn. Hos oss blir dette vanskelig da størrelsen på husstand kan variere fra hus til hus ettersom voksne barn flytter ut, hus blir solgt og nye familier kommer inn, familier får barn osv. For eksempel ble det for en del år siden flyttet en 140 liter fra nr 70 og ned til «rundkjøringen» fordi det den gangen bodde en person i nr 68 og en i nr 70 og de mente de klarte seg med en 140 liter på deling. Dette ble ikke reversert og i dag bor det familier i både nr 68 og 70, og jeg regner med de sliter med kun en 140 liter på deling i dag.

For å unngå til stadig å måtte sende oss ut på kveldstur med søppelposen for å finne mulig ledig plass i en dunke har jeg derfor følgende forslag.

Vi etablerer et felles samlingspunkt for Rest og våtorganisk avfall i den tomme Traktor garasjen. Dette gir jevn og rettferdig fordeling av volum, uten å flytte dunker rundt. Traktorgarasjen har stått tom og ubrukt i mange år, og kan lett gjøres om til et felles punkt for avfall. Her kan det evt. settes opp en vegg i innerste del med adgang fra døren på siden til borettslagets Gressklipper. Ved å gjøre dette unngår vi også mye tungtrafikk på den ny asfalterte veien i borettslaget. Det blir i tillegg enklere vinterstid med tanke på snømåking og framkommelighet for renovasjon. Alle husstander i dag kjører uansett forbi dette punktet så det burde ikke være noe problem å stoppe her og kaste søppelposen. Skurene ved Rundkjøringen beholdes til Papp/Papir, Plast og glass/metall. Det gir bedre plass til Plastavfall, samt at den siste Papir dunken kan komme inn under tak. Jørgen Sætre Strømskogen 36

Vedtak:
Forslaget avvises. Styret jobber videre med alternative løsninger.

5.2 Vedlikeholdsplan for Gamleveien borettslag

Styret ble på generalforsamlingen i 2025 bedt om å innhente pristilbud på et eventuelt kjøp av vedlikeholdsplan. Styret har på denne bakgrunn vært i kontakt med NBBO Byggtek for å få en oversikt over hvilke tilbud de kan levere.

NBBO Byggtek vil være til stede på generalforsamlingen for å orientere om de ulike alternativene for vedlikeholdsplan. Ettersom borettslaget har hatt godt og systematisk vedlikehold av bygningsmassen over lang tid, herunder utskifting av vinduer, tak og inngangsdører, vurderer NBBO Byggtek at borettslaget ikke er tjent med den omfattende vedlikeholdsplanen som tidligere er foreslått.

Tilbudte alternativer
Det følger vedlagt tre forslag til vedlikeholdsplan:

Alternativ 1 – Omfattende vedlikeholdsplan
Se vedlegg.

Alternativ 2 – Forenklet vedlikeholdsplan
Dette alternativet er tilpasset borettslag som allerede har gjennomført betydelig vedlikehold av bygningsmassen over tid.
Se vedlegg.

Alternativ 3 – Timebasert befaring
Et alternativ kan være å gjennomføre en årlig, timebasert befaring, hvor styret og NBBO Byggtek sammen går gjennom borettslaget og får råd om hvilke vedlikeholdstiltak det bør fokuseres på det kommende året.
En slik befaring kan for eksempel gjennomføres over 2–3 timer, med påfølgende utarbeidelse av en prioritert oversikt over anbefalte tiltak. Timeprisen er per i dag kr 1 472 per time ekskl. mva. Det anslås at befaring og enkel rapportering samlet vil utgjøre omtrent én arbeidsdag (7–8 timer).

Vedtak:

valgt ble:

Alternativ 3 – Timebasert befaring
Et alternativ kan være å gjennomføre en årlig, timebasert befaring, hvor styret og NBBO Byggtek sammen går gjennom borettslaget og får råd om hvilke vedlikeholdstiltak det bør fokuseres på det kommende året.
En slik befaring kan for eksempel gjennomføres over 2–3 timer, med påfølgende utarbeidelse av en prioritert oversikt over anbefalte tiltak. Timeprisen er per i dag kr 1 472 per time ekskl. mva. Det anslås at befaring og enkel rapportering samlet vil utgjøre omtrent én arbeidsdag (7–8 timer).

6. Valg

6.1 Styreleder

Karin Ramsbacher – stiller til gjenvalg som styreleder for to år (2026-2028)

Jørgen Sætre stiller som motkandidat som styreleder for to år (2026-2028)

Vedtak:

Karin Ramsbacher ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Styremedlemmer

Ole Christian Larsen - stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år (2026-2027)

Stian Skinnes - stiller til gjenvalg som styremedlem for to år (2026-2028)

Vedtak:
Ole Christian Larsen - ble valgt for 1 år

Stian Skinnes - ble valgt for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Alf Eilertsen - stiller til gjenvalg som varamedlem for ett år (2026-2027)

Vedtak:
Alf Eilertsen - ble valgt for 1 år

6.4 Valgkomitè

Begge medlemmene av valgkomiteen er på valg:

Knut Magnus Hexeberg Henriksen – ønsker gjenvalg for ett år (2026-2027)

Geir-Atle Skandsen - ønsker gjenvalg for ett år (2026-2027)

Vedtak:
Knut Magnus Hexeberg Henriksen og Geir-Atle Skandsen ble valgt for 1 år

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 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

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

Vedtak:
Delegat Karin Ramsbacher

Varadelegat: Ole Kristian Larsen

Protokoll for Gamleveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Rossvik (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Jørgen Sætre (sign.)	08.05.2026

Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

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.

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

Utskriftsdato: 14.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømskogen 60, 3030 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
07247594	133	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	89
07247602	134	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	89
06454879	175	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	91
06454857	203	19.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	98
06454855	177	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	100
07247635	82	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	53
07247620	152	30.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	94
07247622	272	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	183
07247632	137	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	88
06454874	186	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	96
06454865	194	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	106
06454870	287	30.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	154
07247600	145	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	92
07247603	76	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	50
07247608	82	18.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	55
07247636	104	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	70
07247629	52	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	33
07247612	189	28.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	136
07247623	154	19.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	92

07247619	291	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	189
07247633	220	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	152
06595087	254	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	142
06454878	160	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	98
06454871	202	30.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	107
06454867	287	19.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	150
06454853	292	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	153
07247615	265	19.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	168
07011524	51	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	36
07247630	120	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	78
07247634	198	18.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	129
07247590	125	29.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	84
07247614	197	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	132
07247628	177	30.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	117
07247604	287	19.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	234
06056990	410	23.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	290
07011518	168	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	123

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.

Utskriftsdato: 14.05.2026

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.**	16	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømskogen 60, 3030 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	288 616,72 kr
Vann	173 215,67 kr
Sum	**461 832,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	15%	1232 m3	35.02	1/1	0 %	43 144,39 kr	0,00 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	36 stk	1094.20	1/1	0 %	39 391,27 kr	0,00 kr
Målt avløp	15%	1232 m3	58.45	1/1	0 %	72 006,03 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	36 stk	1774.47	1/1	0 %	63 881,03 kr	0,00 kr
					Sum	**218 422,72 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.

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	16	285	0	0

Adresse:	Strømskogen 18, 3030 Drammen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	04.07.2024	
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:	15.04.2024	
Merknader til feiingen:	Middels med sot	

	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.- Betalt 19.03.2026, borettslag	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 18.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Gamleveien Borettslag
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/11155 Strømskogen 18-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 04.07.2024 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: Steffen Gustavsen

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.

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:

1.	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sot/feieluke.
Dato:	04.07.2024
Frist:	03.08.2024
Gjelder:	Røykløp Rehabilitert - Plewa Rehabilitering Plassering: -
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale nærmere enn 30cm fjernes, beskyttes av varmeledende materiale eller at det monteres en sotlukestein.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no).

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 16	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse: Strømskogen 18				
Referanse: 83260150				
Avtalenummer: 1150621				
Dato: 15.05.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 161243				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.15.05.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 18.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Strømskogen 18, 3030 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:	Ferdigattest ble gitt 29.06.1981 men den finner vi ikke i våre arkiver.	

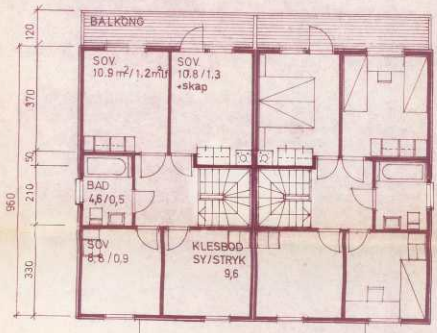
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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.

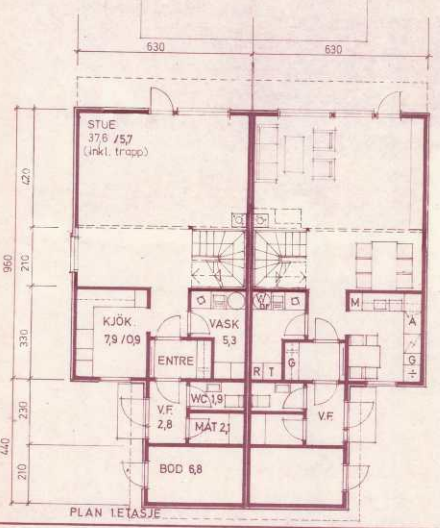
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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.

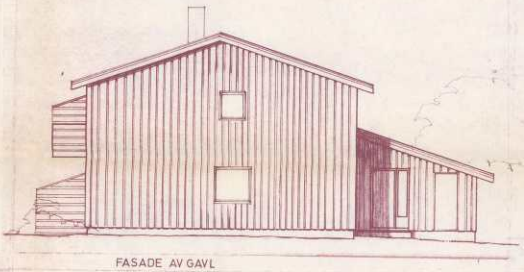
805 J H / 13444109 Geomatikk
16/285 Tegning



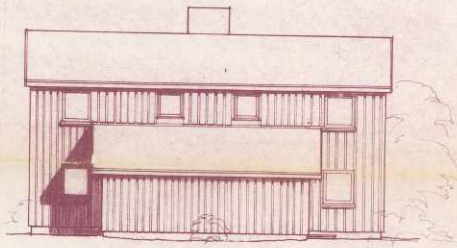
PLAN 2.ETASJE



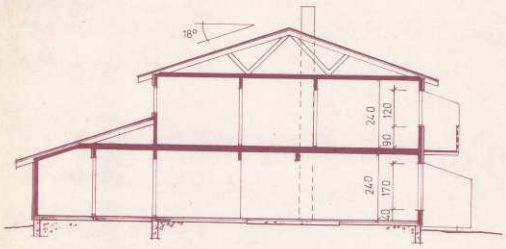
PLAN 1.ETASJE



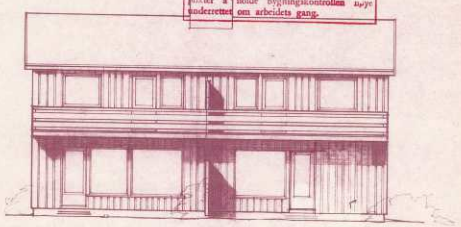
FASADE AV GAVL



FASADE INNGANGSSIDE



SNITT GJENNOM INNGANGSPARTI



FASADE HAGESIDE

...ROBERT, den 24/4-80
...mmen Bygningsråd
...tgjøre en byggingsrådets vedtak
...al bygge på byggeplassen.
...er forandring av tegningen må være
...sjent av bygningssjefen. Ansvarshavende
...ikter 1 holde bygningskontrollen
...nderrettet om arbeidets gang.

DRAMMEN EIENDOMSVESEN
Jnr. 352-22/1/80

12. JUN. 1980
DRAMMEN BYGNINGSRÅD 83/80.

HUS NR: 1, 2, 3, 16, 17, 18.

LEIEAREAL 1.ETASJE (PR.LEIL.)	53,5 m²
" 2.ETASJE " "	46,7 m²
SAMLET LEIEAREAL " "	100,2 m²
BRUTTO GR.FLATE " "	76,28 m²

REVIDERINGER:
TEKST 8. 2. 80

ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVN. 56, OSLO 6
TELEFON 67 42 13

GAMLEVEIEN ØST
TYPE 73 - F

Målestokk: 1 : 100 Ark:
Tegnet: T.R. Dato: 15. 10. 79
Kontrollert: Dato:

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvorpå

Byggherre:
DRAMMEN BOLIGBYGGELAG

Byggeplassadresse:
GAMLEVEIEN, KONNERUD

Byggekommune: DRAMMEN

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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**16**	**285**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	158441292	0	Ferdigattest	Bolig	130	75	0	130

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6621748.1 Øst: 565044 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	12.02.1980	26.08.2010	
FA-Ferdigattest	29.06.1981	25.11.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	130	5	Kjøkken	1	2	Strømskogen 18	16	285	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	75	0	75

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	55	0	55

Referanse
J-Journalnummer: 82/80

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**16**	**285**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	17836,9	17861	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.05.1980	Nei	Nei	Nei			Nord: 6621671,87 Øst: 565079,08 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			16/285	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			16/285	0
Kart- og delingsforretning	13.11.1979			Avgiver	16/3	-17861
				Mottaker	16/285	17861

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158441292	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	130	0	130

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strømskogen	18			Nord: 6621747 Øst: 565046 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 2-Konnerud Postnummerområde 3030-DRAMMEN SKOLEKRETS 11-Hallermoen Grunnkrets 1052-Konnerud 52 Stemmekrets 8-Konnerud

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
17836,9	Nord: 6621671,87011631 Øst: 565079,07999646 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:

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**16**	**285**	**0**	**0**	Strømskogen 14, 3030 DRAMMEN Strømskogen 16, 3030 DRAMMEN Strømskogen 18, 3030 DRAMMEN Strømskogen 20, 3030 DRAMMEN Strømskogen 22, 3030 DRAMMEN Strømskogen 24, 3030 DRAMMEN Strømskogen 28, 3030 DRAMMEN Strømskogen 30, 3030 DRAMMEN Strømskogen 32, 3030 DRAMMEN Strømskogen 34, 3030 DRAMMEN Strømskogen 35, 3030 DRAMMEN Strømskogen 36, 3030 DRAMMEN Strømskogen 37, 3030 DRAMMEN Strømskogen 38, 3030 DRAMMEN Strømskogen 41, 3030 DRAMMEN Strømskogen 43, 3030 DRAMMEN Strømskogen 45, 3030 DRAMMEN Strømskogen 46, 3030 DRAMMEN Strømskogen 47, 3030 DRAMMEN Strømskogen 48, 3030 DRAMMEN Strømskogen 49, 3030 DRAMMEN Strømskogen 50, 3030 DRAMMEN Strømskogen 51, 3030 DRAMMEN Strømskogen 52, 3030 DRAMMEN Strømskogen 53, 3030 DRAMMEN Strømskogen 54, 3030 DRAMMEN Strømskogen 55, 3030 DRAMMEN Strømskogen 56, 3030 DRAMMEN Strømskogen 57, 3030 DRAMMEN Strømskogen 59, 3030 DRAMMEN Strømskogen 60, 3030 DRAMMEN Strømskogen 61, 3030 DRAMMEN Strømskogen 62, 3030 DRAMMEN Strømskogen 63, 3030 DRAMMEN Strømskogen 64, 3030 DRAMMEN Strømskogen 68, 3030 DRAMMEN Strømskogen 70, 3030 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	14.11m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	17837.3m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3223.05m^2
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	17837.3m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 060239-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN ØST (28.8.1979)	Boliger	15374.71m^2
3301 060239-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN ØST (28.8.1979)	Gang-/sykkelvei	31.27m^2
3301 060239-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN ØST (28.8.1979)	Kjørevei	2049.51m^2
3301 060239-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN ØST (28.8.1979)	Offentlig friområde	66.28m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Ja

PLANID	Plannavn
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

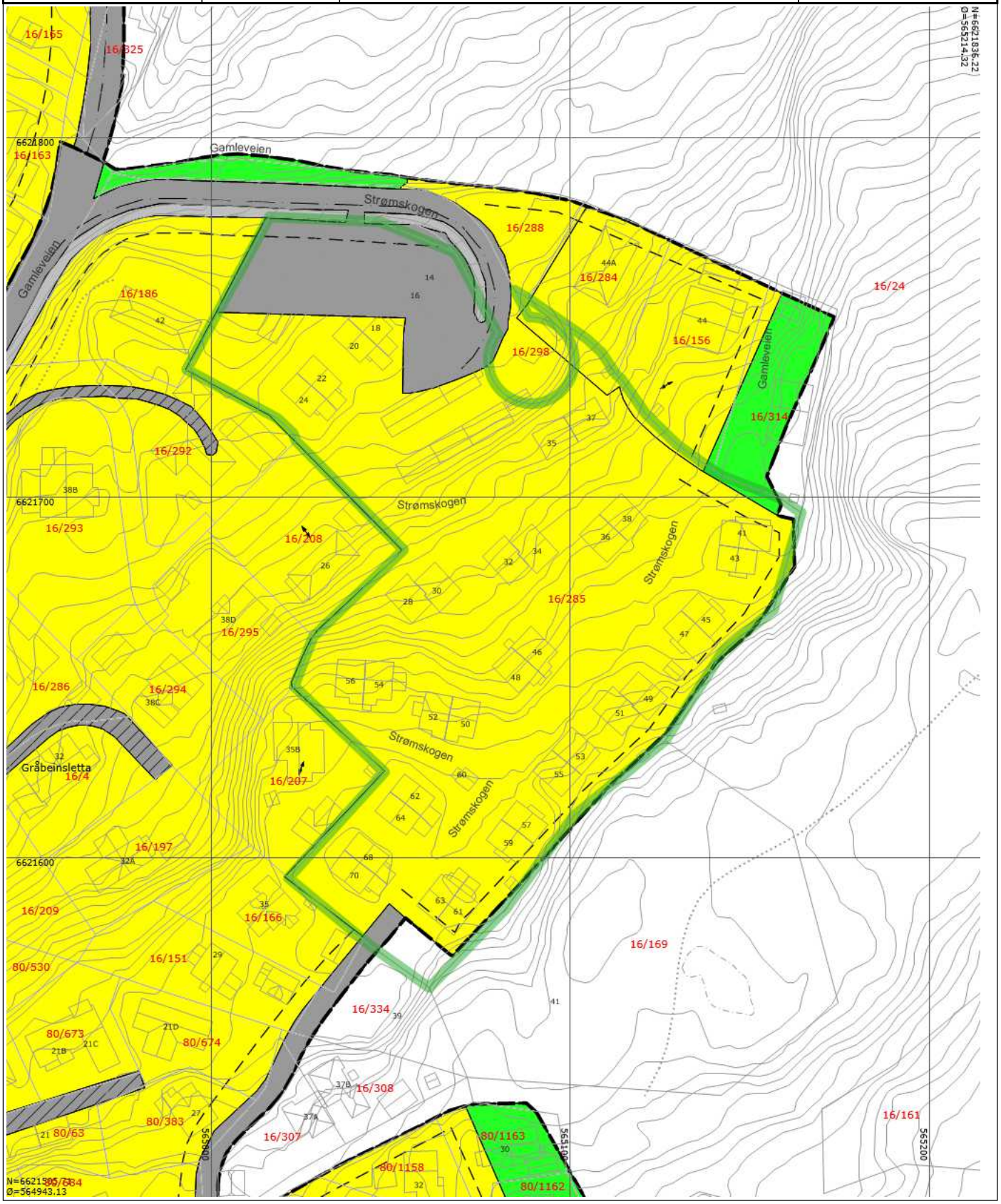
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strømskogen 18 3030 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN Ø			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Traktorveg midtlinje
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel	Byggegrense	Regulert senterlinje
Boligområde	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Offentlig friområde	Felles avkjørsel	

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**16**	**285**	**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



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



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



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	16	285	0	0	1	17836.82m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	4	621.97m^2
Tomannsbolig, vertikal	36	3256.48m^2
Ukjent bygningstype	1	26.71m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	3222.86m^2
Bevaring naturmiljø	14.11m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	17836.82m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060239-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN ØST	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	17521.29m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	15374.31m^2
Gang-/sykkelvei	31.27m^2
Kjørevei	2049.45m^2
Offentlig friområde	66.28m^2

Datasett uten treff (0)

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

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**16**	**285**	**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



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	16	285	0	0	1	17836.82m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	4	621.97m^2
Tomannsbolig, vertikal	36	3256.48m^2
Ukjent bygningstype	1	26.71m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	3222.86m^2
Bevaring naturmiljø	14.11m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	17836.82m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060239-4	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN ØST	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	17521.29m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	15374.31m^2
Gang-/sykkelvei	31.27m^2
Kjørevei	2049.45m^2
Offentlig friområde	66.28m^2

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strømskogen 18 3030 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

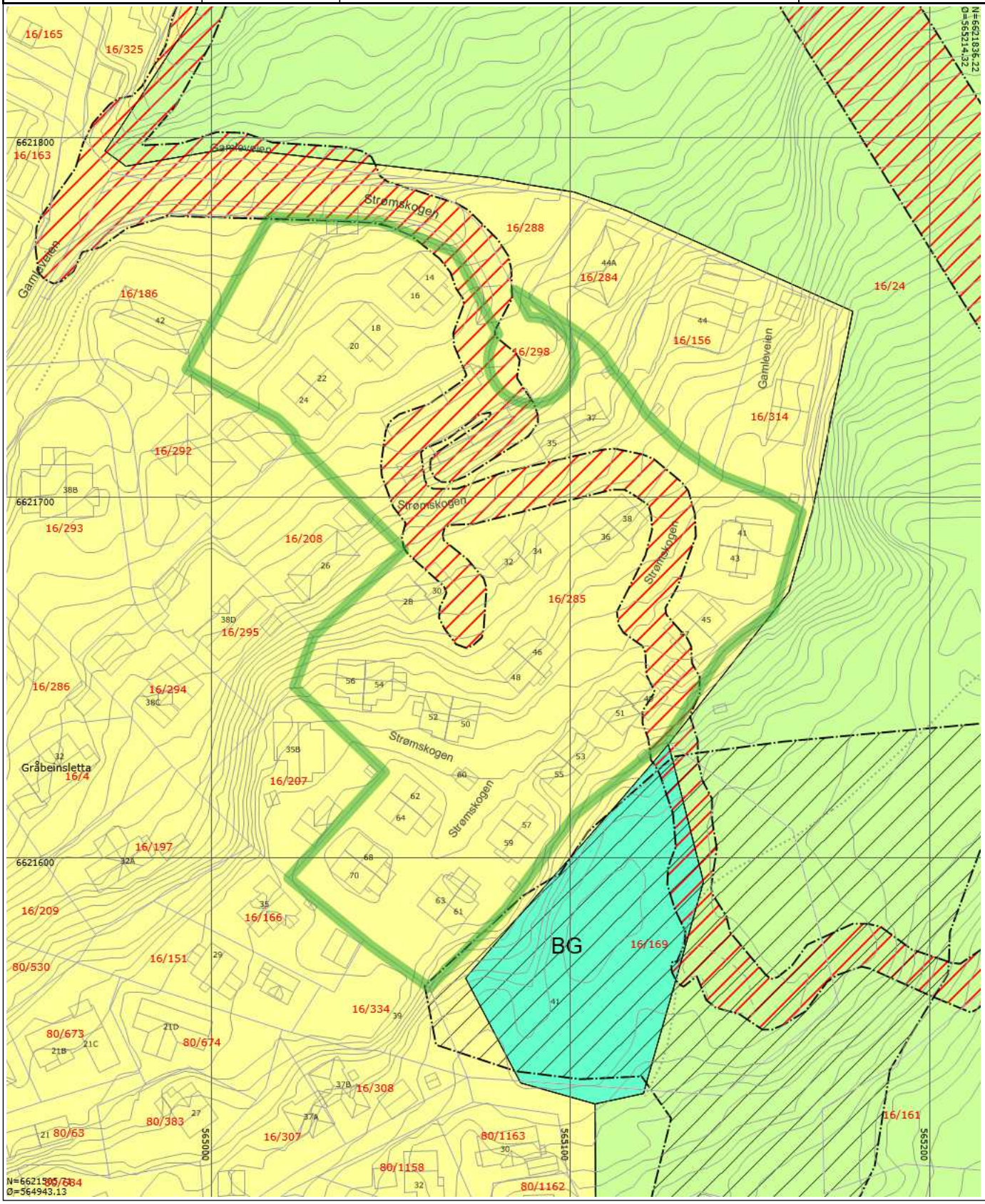
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strømskogen 18 3030 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Traktorveg midtlinje
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring naturmiljø	Flomfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

enova

Energiattest



Adresse **Strømskogen 18, 3030 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310717**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158441292**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **285**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **255,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 146 kWh**



Strømskogen 18, 3030 DRAMMEN

Detaljering

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

Strømskogen 18, 3030 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

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:
Strømskogen 18, 3030 Drammen
Gnr. 16, Bnr. 285, andelsnr. 27 i GAMLEVEIEN BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260150

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
