Fagtakst

Neumanns gate 16B, 3044 DRAMMEN

Gnr: 111
Bnr: 495
Snr: 0
Anr: 10

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1951

BRA: 66 m²

BRA-i: 66 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	10	4	0	3
TG-0	TG-1	TG2	TG3	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

TG-IU

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 § 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. 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 påførede 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
02.11.2026

Rapportdato
05.11.2026

Bestiller/rekvirent av rapport

Navn
Edvard Mortensen V/ Meglerhuset & Partners

Hjemmelshavere

Navn
Irene Caro Diaz

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Sigurd Vistnes Holt

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av

NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

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 årsak 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 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 3600:2025 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. 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)
3. etasje	66	66		0	8
Totalt m2	**66**	**66**	**0**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
3. etasje	66		66
Totalt m²	**66**	**0**	**66**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre/gang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Kjøkken
- Bad
- Stue

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 leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong med utfyllende teglsteinsforblending.
- - Vinduer og balkongdør med 3-lags glass (1 vindu med 2-lags)
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

- - Taket er tekket med betongstein (ikke besigtet)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong på 8,3m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble etablert i 1998/1999.	
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 oppført en balkong med rammekonstruksjon av stål på 8,3m2.
Balkongen er belagt med plastheller.
Rekkverkshøyde er registrert til 100cm.
Det er ikke registert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør med datostempling 2023.	
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

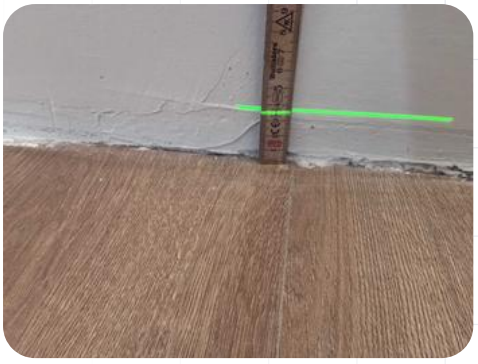
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass med datostempling 2023.

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.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn





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

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

Etasjeskille av betongdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på soverom
35 mm høydeforskjell over hele planet.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-35 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-35mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Ildsted/Skorstein



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

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av ildsted TG-2

Leiligheten 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 er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG2 settes da pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.
Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

6.5 Kjøkken

Kjøkkenleverandør

Ikea Kjøkken.

Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Ukjent	

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

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

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen fra Ikea. Alder kan ikke bekreftes.
Innredningen har profilierte fronter og laminertbenkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående 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.

Type avtrekk	**Kullfilter**

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Nei**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-IU

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). (Oppført i 2024)
Viften er ikke funksjonstestet da den ikke er tilkoblet strøm.

TG2 settes da det kun er omluftvifte med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1.
Tilkobling av avtrekk må påregnes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendig avløpsnett er av nyere dato.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

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?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra moderne tid.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er av nyere dato. Alder kan ikke verifiseres.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert mellomgang.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.8 Elektrisk


KRØDEREN
ELEKTRO

Faktura nr. 502452

Sigurd Holt
Neumanns Gate 16 B
3044 DRAMMEN

Arbeidssted:
Sigurd Holt
Neumanns Gate 16 B

Deres ref.		Ordrenr.:	2500827	Ordredato: 28.01.25	
Bet.bet.:	NETTO PR. 10 DAGER	Forf.dato:	3.03.25	Kundenr.: 36330	2

BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	%	BELØP
Ordre referanse: Utbedre rapport fra Glitre				
Vi takker for oppdraget				
Utbedre rapport fra Glitre				
Servicebil	1,00	300,00		300,00
RS1050PT STIKK 2X16/2 PH ELKO AS	1,00	242,68	20,00-	194,14
Sum materiell				494,14
Miljøavgift		494,14	3,00	14,82
Timearbeid montør	1,00	995,00		995,00
Sum timer og kostnader				1.009,82
Leveringsdokumentasjon	1,00	189,00		189,00

Nto.beløp:	1.692,96	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	423,24	SUM:	2.116,20

Herav Mva.fritt:

KID nr.: 363305024525 Bank konto nr: 3207.39.39401

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper lovregulert forsinkelsesrente samt purreomkostninger.

Eventuelle reklamasjoner på faktura må meddeles senest 8 dager etter fakturamottak.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**


Samsvarserklæring

Renovering av bad - nytt opplegg etter kundens spesifikasjoner.
- Ny 15A kurs til bad
- Stikk for forbruk og stikk for vaskemaskin
- Speilpunkt m/bryter
- 4 stk dowlights m/dimmer
- 1 stk Varmekabel m/termostat og gulvføler
- Utjevning til armering + avløpsrør i metall m/jordbånd

Gang/entre
- Stikk ved gulv - nytt opplegg
- 4 stk downlights m/dimmer
- Ny servicebryter m/strekkavlaster for VVB i bod (Eksisterende opplegg)

Sikringsskap:
- Utskiftning av eksisterende automatsikringer + OV med nye jordfeilautomater + OV - Likt mot likt på eksisterende plassering
- Merking/bruksanvisning
- Oppdatert eksisterende kurstfortegnelse
- Klargjort trekkrør og tilkoblingspunkter for fremtidige kurser til renovering av kjøkken. Koblingsboks over VVB via nytt koblingspunkt v /inngang. 2 stk kabler klargjort gjennom betongvegg/felles gang for tilkobling når aktuelt.
- Kanal i felles oppgang for fremføring av ny kurs (Plass til fremtidige kurser i denne)

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Faik Anjen Motlak	2024-08-20	Elektronisk signert av Faik Anjen Motlak. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Elektro

NHO Elektrodokumentasjon - S sikre - Samsvarserklæring - Ikke-medlem
1.0
105983-20240621

2 / 2

Oppsummering av elektrisk anlegg

TG-IU

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18.
Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.
Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Rett Elektro AS.
Det ble utført en el-kontroll av det lokale el-tilsyn i 2024 der påviste avviket ble lukket av Krøderen Elektro AS.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Annet**
Fundament	**Annet**
Innkasset i skap i entre/fordelergang.	
Årstall	
2024	

Størrelse
200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 200L Høiax v.v bereder.
Bereder er 2 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt 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: 19år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Plassering: Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring. Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje. Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad.
1 rom med naturlig ventilering.

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

Det ble etablert Lunos balanserte ventilasjonsvifter på 1 soverom og i stue i regi av borettslaget i nyere tid.

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligeten har mekanisk avtrekk fra bad. Balansert ventilering med Lunos systemet på stue og 1 soverom.
Anleggene er forenklet kontrollert/testet og leiligheten har god nok ventilering.

6.11 Støy



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

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.12 Radon



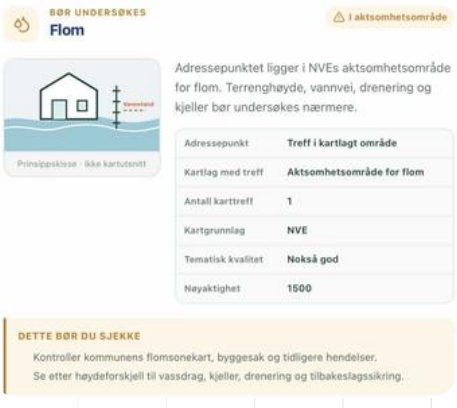
Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Ja
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

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

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.

6.13 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Ja

Oppsummering av skred/flomfare — Ikke satt

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.
Leiligheten ligger i 3.etg og er ikke berørt av eventuelle flom-hendelse.

6.14 Fall og ulykkesrisiko

Er det påvist avvik i rekkverkshøyder, trapper eller andre forhold som kan medføre risiko for personskader?	**Nei**

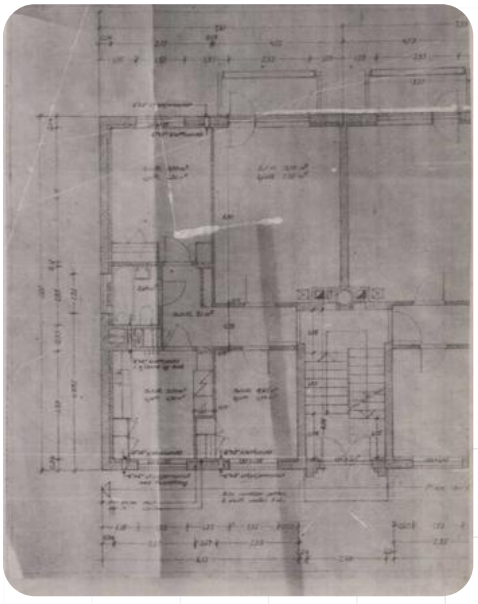
6.15 Sikkerhetsmessige avvik

Er det registrert sikkerhetsmessige avvik i boligen:	**Ja**

Lekkasjestopper er ikke montert på kjøkken eller tilknyttet bereder. Det var ikke krav til lekkasjestopper når kjøkkenet ble etablert.
Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

Komfyrvakt er ikke montert. Det var ikke krav til komfyrvakt når kjøkkenet ble etablert.
Forholdet vurderes som et oppgraderingsbehov og ikke som dokumentert teknisk svikt ved opprinnelig utførelse.

6.16 Lovlighet



Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Nei**

Det foreligger byggegodkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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**

6.17 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er nytt i 2024
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.18 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 16mm nedsenk
Det registreres 13mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
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 vurderes til ca 23år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.19 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
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?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

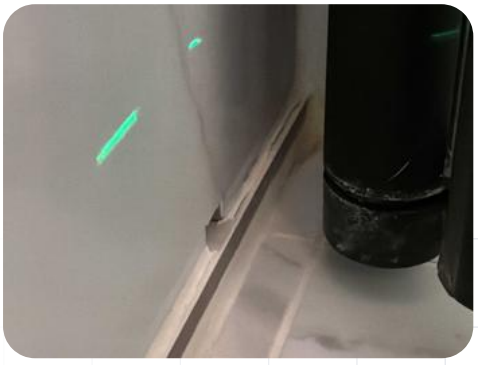
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

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

TG-1

Det opplyses at rommet er renovert av Daniels Bygg.
Det foreligger nødvendig bildedokumentasjon som bekrefter oppbygging.

6.20 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.21 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

6.22 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

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 ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom.

6.23 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Noe trepanel i stue.Malt/tapetsert murpuss øvrige rom.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom malt betong.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår generelt i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige skader på overflater.
Det registreres manglende belistning av en 1 dør. Det registreres at laminatbord ligger med skjøter altfor tett, som ikke samsvarer med produsentens anvisning.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes for å belyse manglende belistning rundt dør samt gulv som ikke ligger med riktig skjøteavstand.

6.24 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-IU

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). (Oppført i 2024)
Viften er ikke funksjonstestet da den ikke er tilkoblet strøm.

TG2 settes da det kun er omluftvifte med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1.
Tilkobling av avtrekk må påregnes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betongdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på soverom
35 mm høydeforskjell over hele planet.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-35 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-35mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Leiligheten 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 er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG2 settes da pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.
Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.
Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Rett Elektro AS.
Det ble utført en el-kontroll av det lokale el-tilsyn i 2024 der påviste avviket ble lukket av Krøderen Elektro AS.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 200L Høiax v.v bereder.
Bereder er 2 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt 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: 19år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Plassering:
Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

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 ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår generelt i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige skader på overflater.
Det registreres manglende belistning av en 1 dør. Det registreres at laminatbord ligger med skjøter altfor tett, som ikke samsvarer med produsentens anvisning.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes for å belyse manglende belistning rundt dør samt gulv som ikke ligger med riktig skjøteavstand.

Egenerklæring

Neumanns gate 16 B, 3044 DRAMMEN

27 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Neumanns gate 16 B	Neumanns gate 16 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden august 2023 frem til oktober 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Holt, Sigurd Vistnes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da vi kjøpte var det ikke fall mot sluk, ikke nok fallhøyde mellom sluk of terskel og ikke påvist membran.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gammelt bad ble revet, gulv ble støpt på nytt, vegg mot gang og varmtvannsbereder bygget på nytt, spikerslag til baderomsplater montert på resterende vegger, ny himling montert og dør byttet ut.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holt Consult

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Våtromsplater ble montert langs alle vegger og membran påført. Fliser lagt.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Daniels Bygg

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt avløp fra dusj sluk, vask og do ble lagt i gulvstøpen. Ny stengekran og delerskap montert over varmtvannsbereder. Ny varmtvannsbereder installert. Ny tilførsel av varmt og kaldt vann montert. Nytt dusj batteri montert. Vegghengt WC montert. Ny servant montert og koblet til. Avløp og vann til vaskemaskin montert.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hansen Bygg og Service

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap oppgradert, ny kurs lagt inn til badet, ekstra opplegg til flere kurser lagt i nedsenket tak gang, stikkontakter montert bad, ventilator montert bad, speil lys montert bad, spotlys montert bad, anlegg til varmtvannsbereder montert, varmekabler badromsgulv, spotlys gang

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer har blitt byttet ut samt terassedør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strand Fasade

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært påvist jordingsfeil og manglende kurs kapasitet til moderne bruk.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til badet ble lagt inn, sikringsskap utbedret

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppfølging etter tilsyn fra eltilsynet. Jordingsfeil utbedret.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Krøderen elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt ventilasjonsanlegg med kontroll panel i stua ble installert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lavenergisystemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

En del støy fra hovedveien

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sigurd Vistnes Holt	**2026-10-27**

Identification

bankID Sigurd Vistnes Holt

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Finansieringsspørsmål

Neumanns gate 16 B, 3044 DRAMMEN **27 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Neumanns gate 16 B	Neumanns gate 16 B	

Informasjon om selger

Selger

Holt, Sigurd Vistnes

Våtrom

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gammelt bad ble revet, gulv ble støpt på nytt, vegg mot gang og varmtvannsbereder bygget på nytt, spikerslag til baderomsplater montert på resterende vegger, ny himling montert og dør byttet ut.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holt Consult

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☒ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Våtromsplater ble montert langs alle vegger og membran påført. Fliser lagt.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Daniels Bygg

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☒ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt avløp fra dusj sluk, vask og do ble lagt i gulvstøpen. Ny stengekran og delerskap montert over varmtvannsbereder. Ny varmtvannsbereder installert. Ny tilførsel av varmt og kaldt vann montert. Nytt dusj batteri montert. Vegghengt WC montert. Ny servant montert og koblet til. Avløp og vann til vaskemaskin montert.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hansen Bygg og Service

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☒ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap oppgradert, ny kurs lagt inn til badet, ekstra opplegg til flere kurser lagt i nedsenket tak gang, stikkontakter montert bad, ventilator montert bad, speil lys montert bad, spotlys montert bad, anlegg til varmtvannsbereder montert, varmekabler badromsgulv, spotlys gang

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☒ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Tak, yttervegg og fasade

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer har blitt byttet ut samt terassedør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strand Fasade

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☒ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til badet ble lagt inn, sikringsskap utbedret

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☒ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppfølging etter tilsyn fra eltilsynet. Jordingsfeil utbedret.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Krøderen elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Ventilasjon og oppvarming

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt ventilasjonsanlegg med kontroll panel i stua ble installert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lavenergisystemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☒ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

ENERGIATTEST

Adresse	Neumanns gate 16B
Postnr	3044
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	495
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	158459604
Bolignr.	H0301
Merkenr.	f49ffd3a-c172-4bea-b6b0-07413e46e239
Dato.	12.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1951
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Neumanns gate 16B
Postnr/Sted: 3044 DRAMMEN
Bolignr: H0301
Dato: 12.03.2023 13:10:43
Energimerkenr: f49ffd3a-c172-4bea-b6b0-07413e46e239

Gårdsnr: 111
Bruksnr: 495
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 158459604

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

VEDTEKTER

for

A/S Neumannsgate 16

§1 Akserselskapet Neumannsgate 16 er et uansvarilg selskap med drift av eindommen Neumannsgate 16 i Drammen

§2 Aksjekapitalen er på kr 100.800,- fordelt på 12 aksjer å kr 8.400,- Navn og pant er bokført i aksjerboken

§3 Forretningskontoret er i Mjøndalen

§4 Enhver aksjonær har rett til å leie en bestemt tildelt leilighet i selskapets eindom. Betingelsene er at vedkommende aksjonær har innbetalt det beløp som er fastsatt for leiligheten. Aksjonæren har rett til å bo i eller leie ut leiligheten (§5) så lenge han/hun eller leieboer overholder bestemmelsene i leiekontrakten, hus-ordensreglene ,selskapets vedtekter og generalforsamlings vedtak. Overtrer personen noe av disse bestemmelser eller vedtekter har styret rett til etter generalforsamlinens vedtak å si oppleieforholdet med tre (3) månders vasel. Må eier av aksjer flytte,plikter han å overdra aksjen til ny innhaver. Innskudd følgeraksjen og er ikkenedfelt i et eget dokument.

§5 Dersom eier av en aksjerleilihet ønsker å leie ut, skal dette godkjennes skriftelig av styret. En leilighet kan leies ut for et (1) år avgangen og må søke hvert år om og kunne forsette og leie ut , Søknaden må være inne innen 1 desemer hver år. Leietagere må godkjennes av styret. Utleier til nærmeste familie (barn,søsken/foreldre) kan tillates for lengere periode, men må godkjennes skriftelig av styret for 2 år av gangen søknad må levers inn til styret 1 desember 2 hver år. Eieren av leiligheten har ansvar for alle skader og ulemper som bygningen eller beboerne måtte få av denns leietaker.

§6 Enhver overdragelse av aksjer må godkjennes av styret.

§7 Styret består av minst 2 medlemmer som velges av en generalforsamling blant selskapets aksjonærer.

§8 Selskapet skal ikke ha revisjon av regnsakapet så lenge selskapet omfattes av fritaket fra revisjonsplikten. Dersom selskapet ikke lenger omfattes av fritaket, skal

styret tilsette revisor.

§9 Styret kan tilsette forretningsfører. Forøvrig skal styret sammen med aksjonærene/leietager sørge for at eindommen holdes i forsvarlig stand både innvendig og utvendig.

§10 Den ordinære generalforsamlingen holdes hvis mulig hvert år innen utgangen av mai. Innkallelsen som skal inneholde dagsorden, sendes hver enkel aksjonær med 8 dages frist. Bekjentgjørelse skjer ikke i offentlige tidender.

§11 Ekstarordinær generalforsamling innkalles når styret eller når 1/3 av selskapets aksjonærer finner det nødvendig. Innkalling skal levers med 14 dagers vasel og innholde saksliste.

§12 Forandring i disse vedtekter kan bare skje på ordinær-eller ekstarordinær generalforsamling. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

Endret § 5

Gjethe Beck

styreleder ,Drammen 10-05-2018

Mats Evan
Marlee M. Hagen
Raymond Hansen og Rae Hansen
Berit Boye
Birgit Tongdal
Sandra
Anne Kristine Giæver
Grethe Beck
Ellen Lower Antonsen

Årsmøtet 2026 26. mai kl 1700

- Til stedet:
- Berit Boye
- Grethe Bech
- Jonatan Sandaker
- Anne Kristine Giæver
- Mazeta ~~Sidiqi~~ Sidiqi
- Sigurd Holt
- Adisa Velagic
- Hassan Ismail

1. Øke hus leie fra 1.7.2026 med 500,-

2. Postkasse utbytting Pris: 20581,- uten montering. Skal undersøke ~~flere~~ flere tilbud.

3. Finne løsning for vasking av trappene. Starter med å sende undersøkelse om hvem som ønsker å vaske eller betale for at andre gjør for dem.

4. Undersøke ny løsning for brøyting.

5. Anne Kristine Giæver stemt på som nestleder.

6 Mazeta Sidqi som vara.

7. Undersøke om vi får dekket for innglasert terasser pga. støv / ~~støt~~ trafikk.

8. Grethe Beck fortsetter å være styreleder.

9. Løsning for søppel kassene, Lås? skilt? Dummy kamera.

Grethe Beck
Styreleder

Anne Kristine Giæver

Årsregnskap for

A/S Neumannsgate 16

946999415

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		690 000	648 000
Sum driftsinntekter		**690 000**	**648 000**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-57 050	-57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-21 767	-21 767
Annen driftskostnad		-561 062	-870 028
Sum driftskostnader		**-639 879**	**-948 845**
Driftsresultat		**50 121**	**-300 845**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		76	543
Annen finansinntekt		10 179	9 370
Sum finansinntekter		**10 255**	**9 913**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-44 131	-48 014
Sum finanskostnader		**-44 131**	**-48 014**
Netto finans		**-33 876**	**-38 102**
Resultat før skattekostnad		**16 245**	**-338 946**
Skattekostnad		0	2 530
Årsresultat		**16 245**	**-336 417**
Overføringer			
Annen egenkapital		16 245	-336 417
Sum overføringer		**16 245**	**-336 417**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	770 000	770 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	149 494	171 261
Sum varige driftsmidler		**919 494**	**941 261**
Sum anleggsmidler		**919 494**	**941 261**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		88 070	79 939
Sum fordringer		**88 070**	**79 939**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 248	65 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**59 248**	**65 640**
Sum omløpsmidler		**147 318**	**145 579**
SUM EIENDELER		**1 066 812**	**1 086 840**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 800	100 800
Sum innskutt egenkapital		**100 800**	**100 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		250 096	233 851
Sum opptjent egenkapital		**250 096**	**233 851**
Sum egenkapital		**350 896**	**334 651**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	561 782	631 994
Sum annen langsiktig gjeld		**561 782**	**631 994**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 884	106 796
Skyldige offentlige avgifter		13 950	8 070
Annen kortsiktig gjeld		13 300	5 329
Sum kortsiktig gjeld		**154 134**	**120 195**
Sum gjeld		**715 916**	**752 189**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 066 812**	**1 086 840**

DRAMMEN, 27.05.2026

Grethe Beck
styrets leder

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**57 050**	**57 050**

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	1 014 673
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**1 014 673**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-95 179
Balanseført verdi per 31.12.	**919 494**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	21 767

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	210 722
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	561 782
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	941 261
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 4 Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:	0,2

Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet er boligsameie, og drives fra forretningskontor i Drammen.

BYGNINGSSJEFEN I DRAMMEN

BYGGEANMELDELSE

J. NR. 294/47

Gate Larvikgt. 6, ~~Fiskebrogt. 17~~ ~~Hovedvaktgt. 16~~

Arbeid 3 boligleiligheter i 3 etasjer.

Byggherre Drammen kommune

Anmelder Boligrådet.

Ansvarshavende

Approbert 9/9 47. - 21/3 49.

Gebyr betalt kr. 762.- 5.-

Tinglest erklæring

Henlagt

Foreldet

Ferdigattest 22/6-50 L.nr.

Avslått

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 02.11.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	495	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Neumanns gate 16A, 3044 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vedlagte dokument viser at det ble gitt ferdigattest 22.06.1950.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

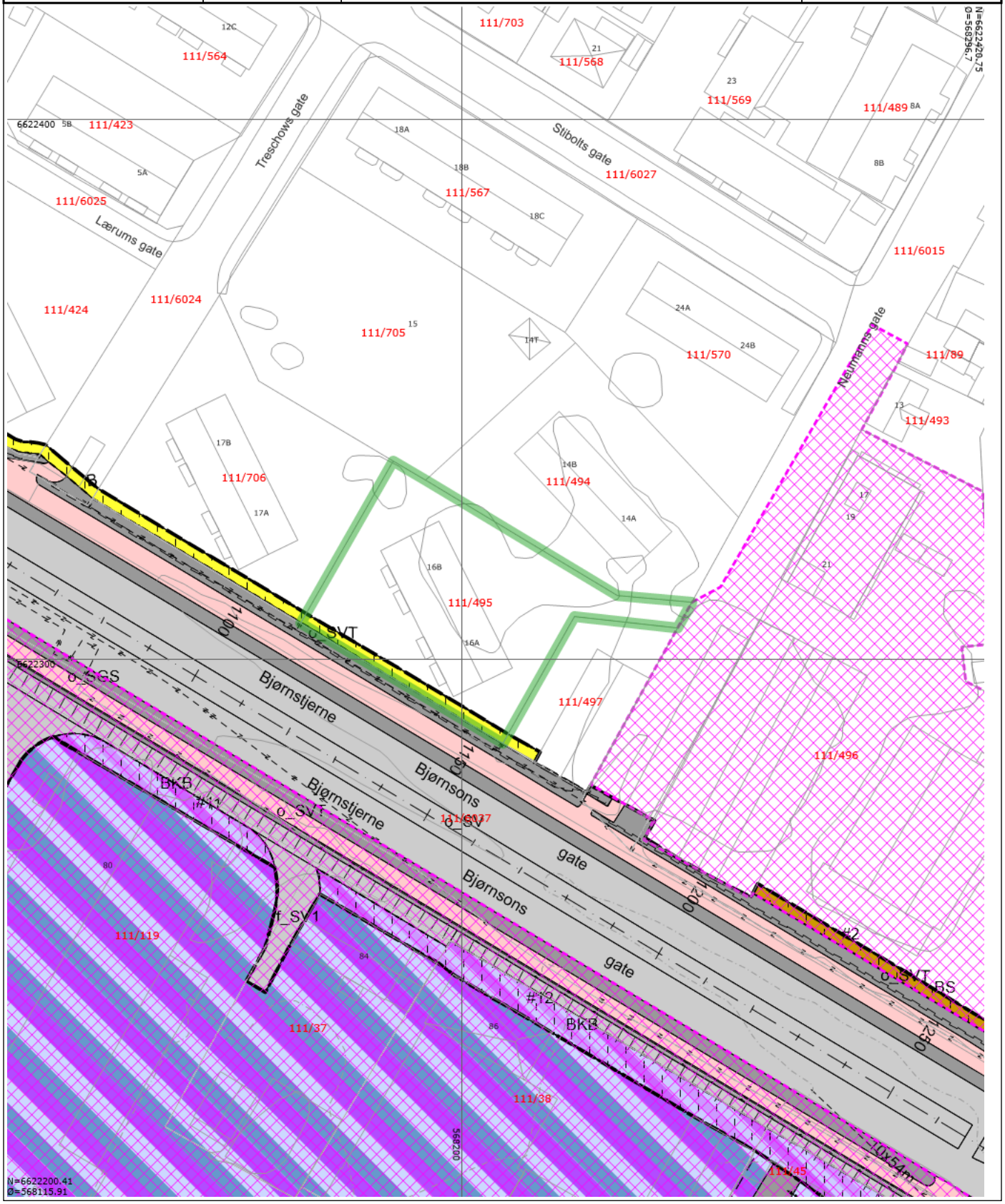
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 495	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neumanns gate 16A 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstj			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

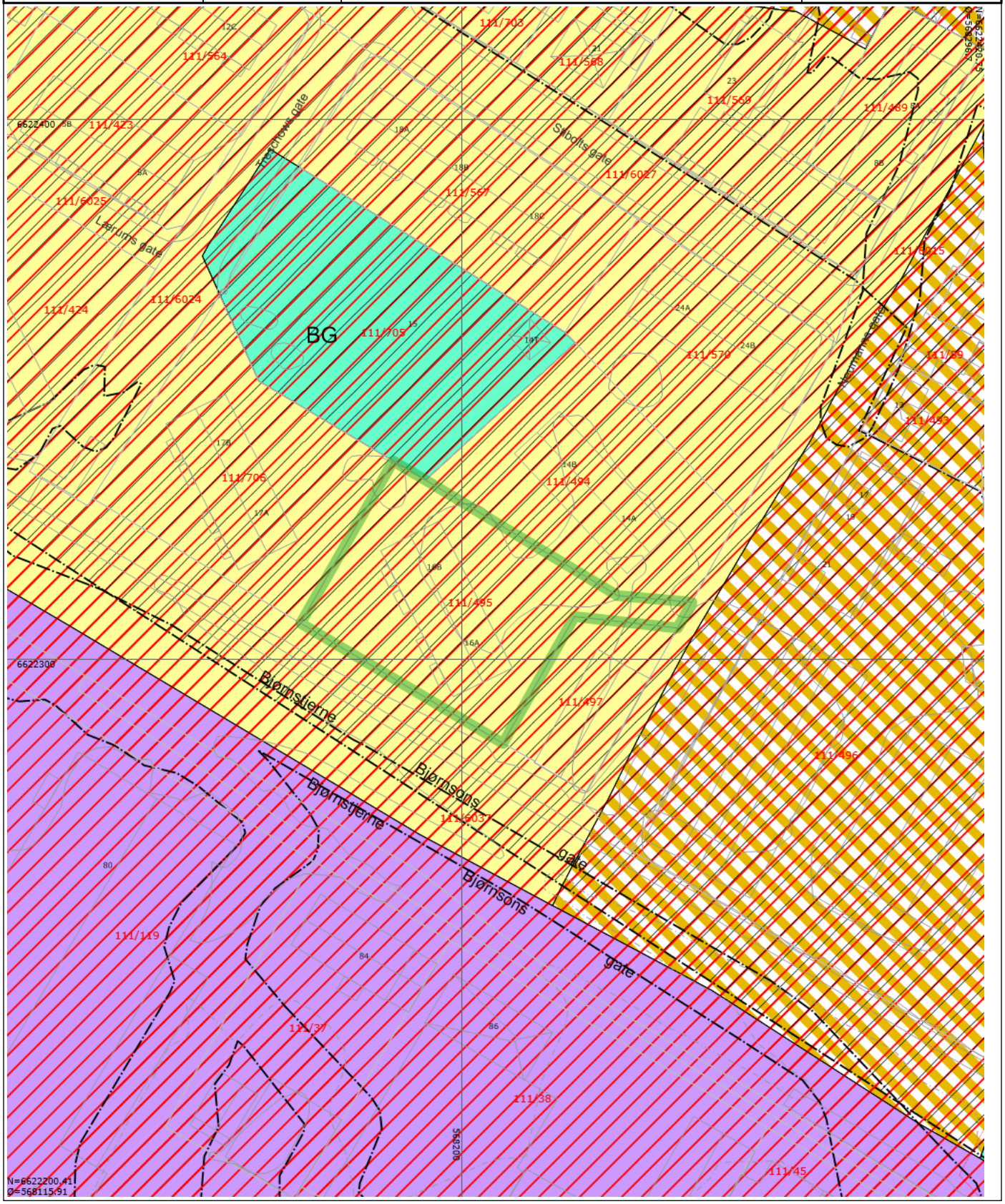
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Riksveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert støyskjerm	Regulert støttemur
Kjøreveg	Forretning/Kontor/Industri	Midlertidig bygg- og anleggsområde
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Kombinert forretning, kontor og industri
Veg	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 495	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neumanns gate 16A 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

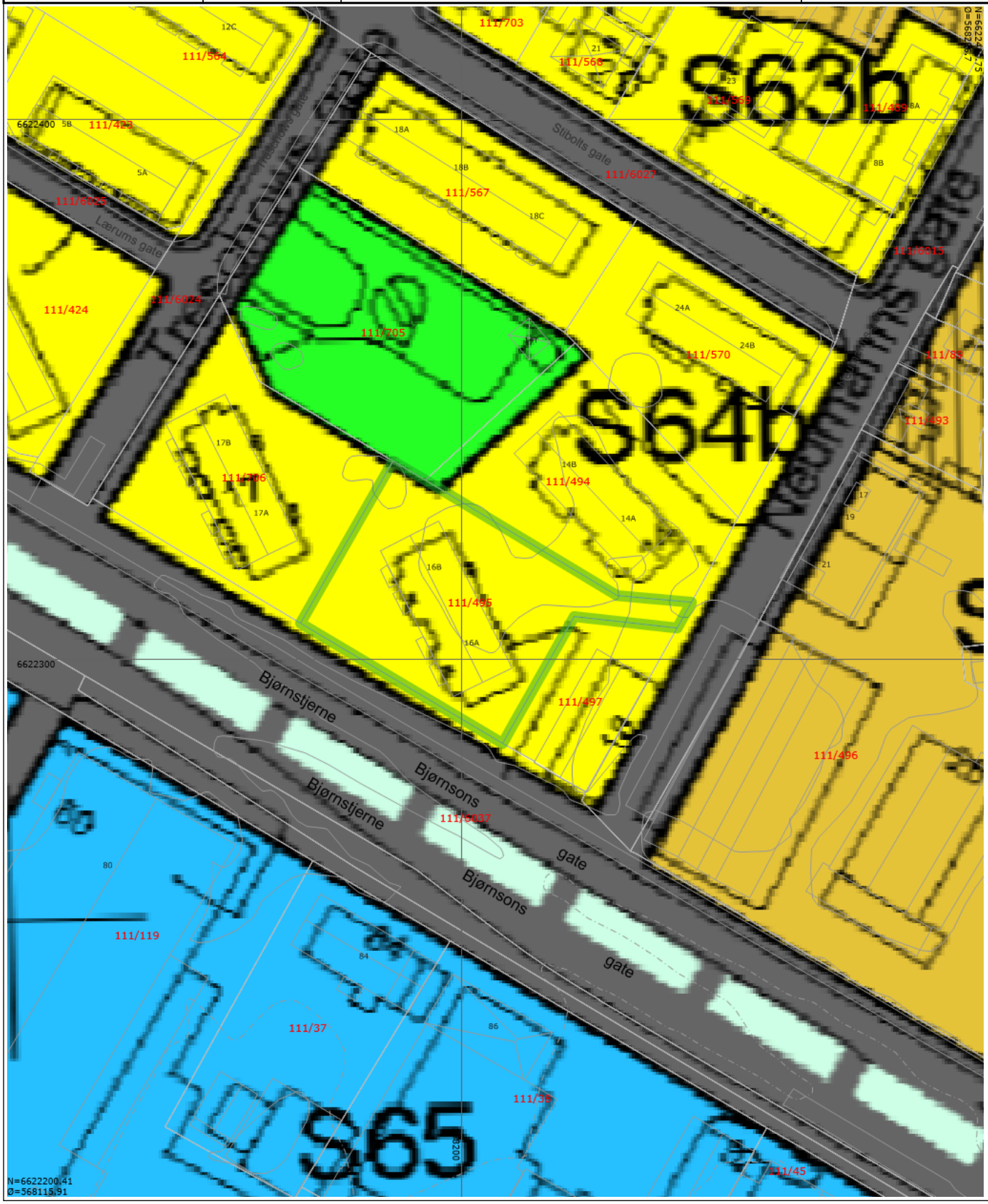
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Riksveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Næringsbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 495	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Neumanns gate 16A 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Riksveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	KommunedelplanRaster	

ambita

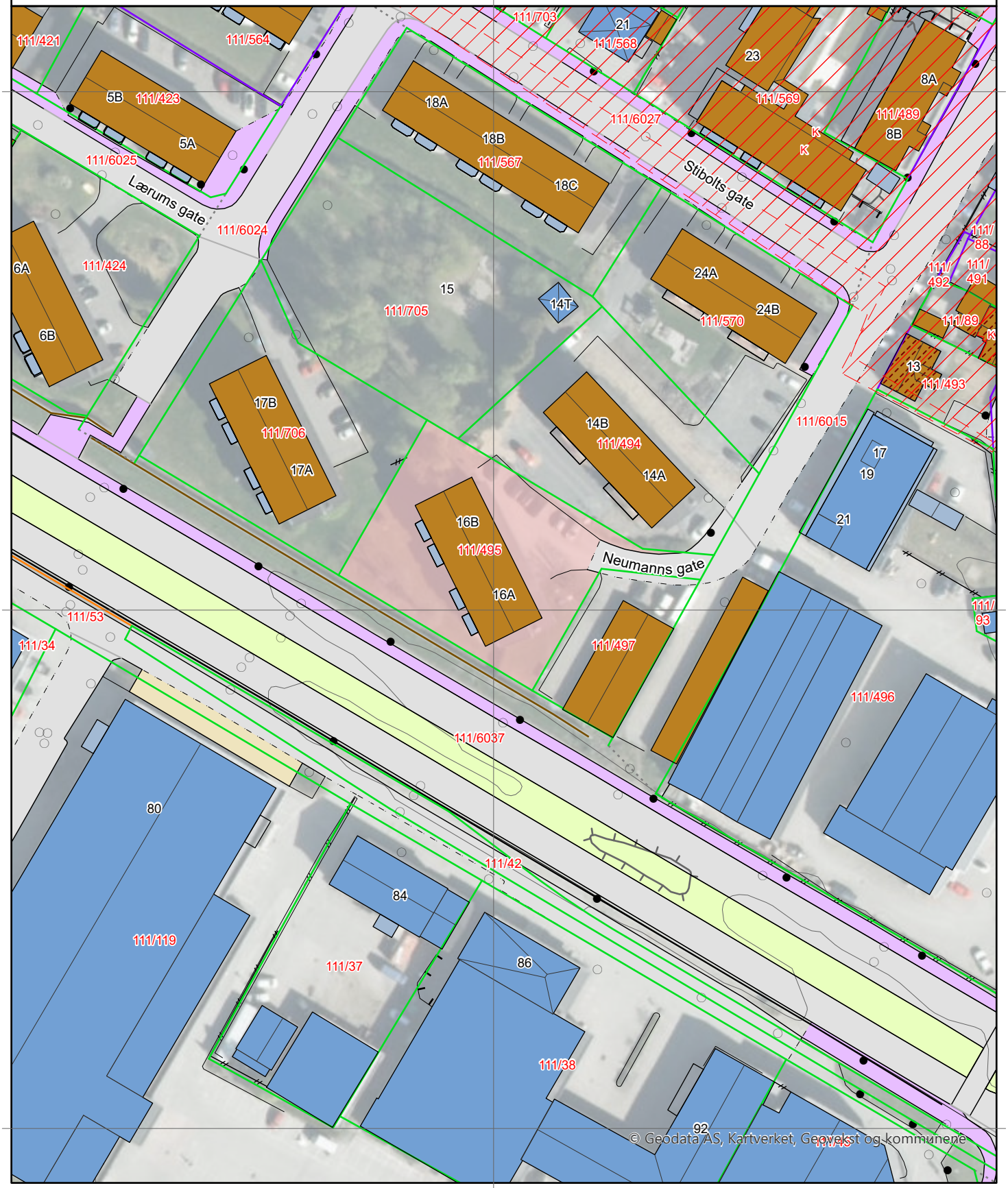
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/111/495/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

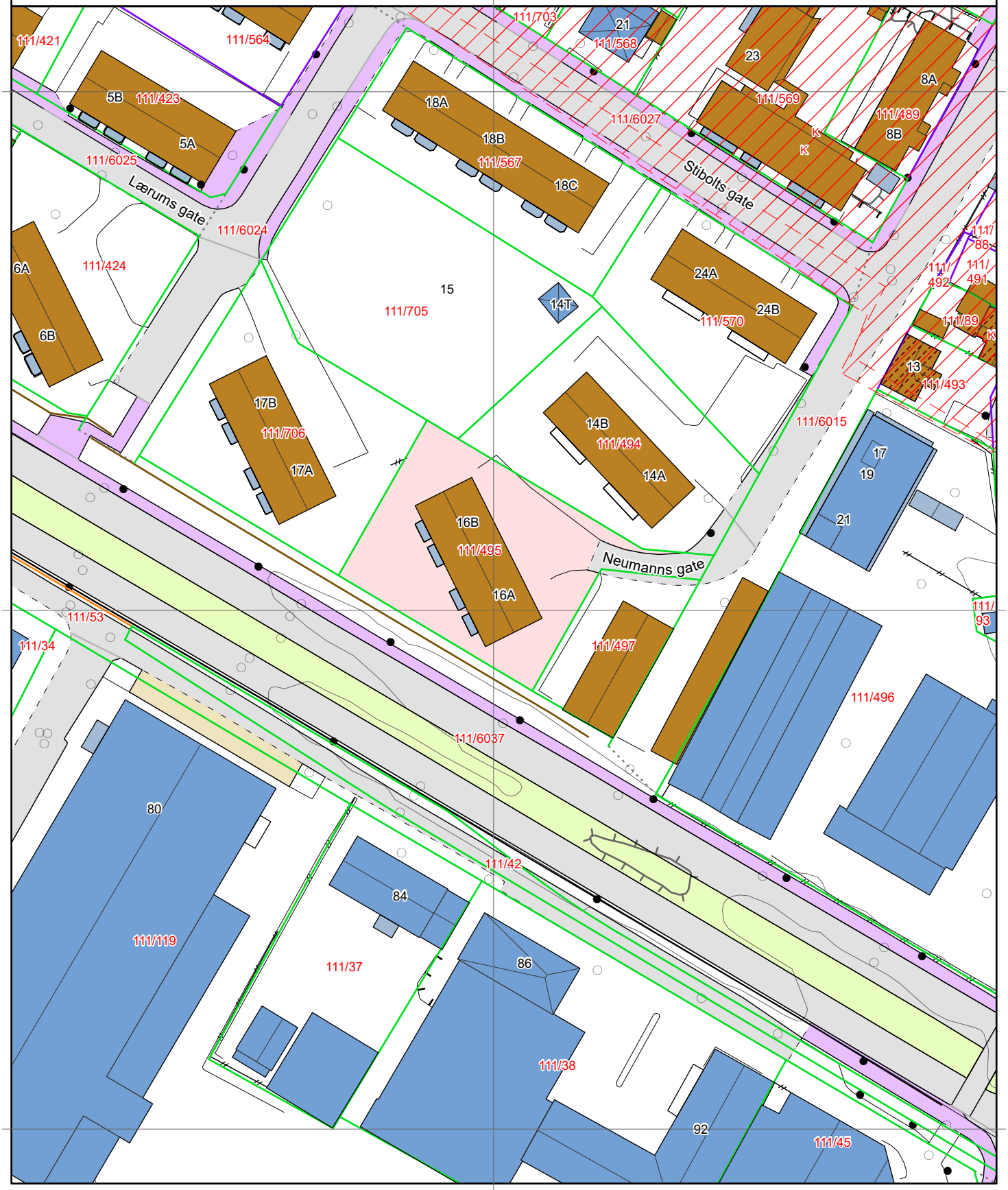
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/111/495/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



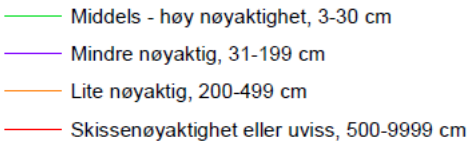
0 25 50 m

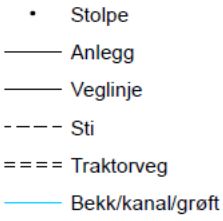
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

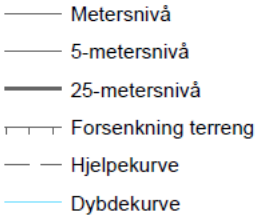


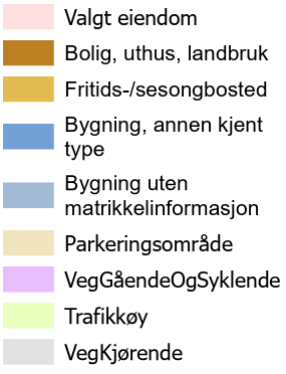
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Neumanns gate 16B

Nabolaget Gyldenløve brygge/Tollboden - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Treschows gate Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	3 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Norlights Montessoriskole Drammen (... 68 elever, 2 klasser	5 min 2.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (... 75 elever, 8 klasser	5 min 2.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg vgs. Drammen	5 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Strømsø Senter Drammen	5 min
Automobil-Kompaniet Hurtiglades...	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

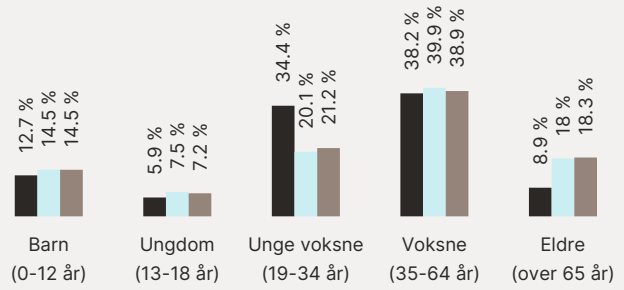
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenløve brygge/Tollbod...	1 351	699
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 45 barn	10 min 0.8 km
Kobbervik Gård barnehage (1-6 år) 74 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Xl Strømsø Senter	7 min
Rema 1000 Tollbugaten Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

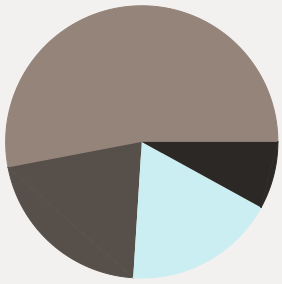
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

Drammenshallen Aktivitetshall	10 min 0.9 km
Teglverkstomta, balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
SATS Strømsø	3 min
EVO Strømsø	7 min

Boligmasse



- 8% enebolig
- 18% rekkehus
- 53% blokk
- 21% annet

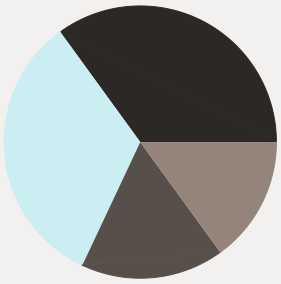
«Flott område med utsikt til vannet.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Strømsø Senter	7 min
Boots apotek Strømsø Senter	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

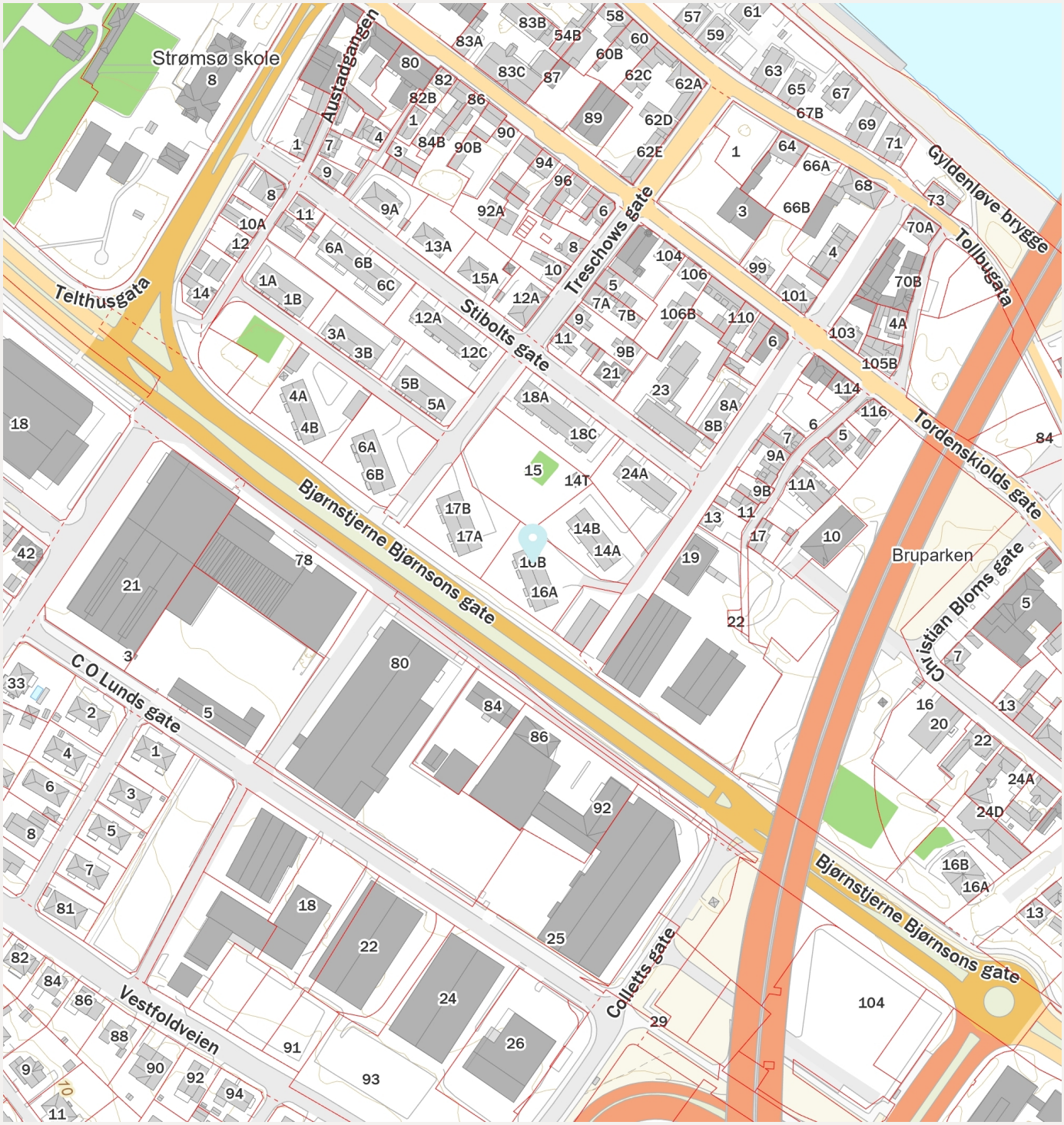


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Neumanns gate 16B

Nabolaget Gyldenløve brygge/Tollboden - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Offentlig transport

Treschows gate Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	3 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

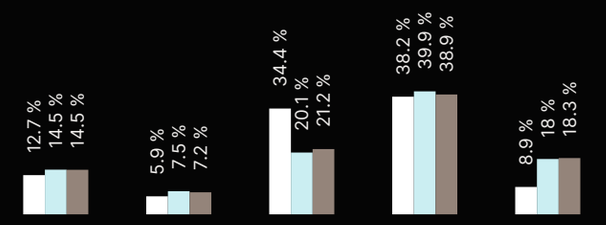
Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Norlights Montessoriskole Drammen (... 68 elever, 2 klasser	5 min 2.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (... 75 elever, 8 klasser	5 min 2.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg vgs. Drammen	5 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Strømsø Senter Drammen	5 min
Automobil-Kompaniet Hurtiglades...	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenløve brygge/Tollbod...	1 351	699
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 45 barn	10 min 0.8 km
Kobbervik Gård barnehage (1-6 år) 74 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Xl Strømsø Senter	7 min
Rema 1000 Tollbugaten Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

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