

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Danvikgata 20 A
3045 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 110/101
Drammen kommune

Rapportdato: 27.05.2026
Befaringsdato: 20.05.2026
Referansenummer: 15082249

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 42 m²)

Totalt bruksareal: 47 m² (BRA-i: 42 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Rune Nielsen
-  92854693

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.05.2026
Referansenummer	15082249
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0035
Hjemmelshaver/selger	Joachim Ulven
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Joachim Ulven
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15°C
Rapportdato	27.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Danvikgata 20 A
Postnummer/sted	3045 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	110/101
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1969		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende på Strømsø i Drammen kommune. Felles tomt opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Slett entrédør. Vinduer med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

4. etasje: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og en bod. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stoppekran	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		4.etasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	42	5		47	5
	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.	Bod i kjeller			Balkong
SUM	42	5		47	5
Total bruksareal: 47 m²					

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 4. etasje oppmålt til 5 m² (TBA).

Takhøyde i stue er målt til 2,40 meter og bad 2,39 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 03.10.1969.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke relevant
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Eier opplyser at det er utført følgende arbeider på boligen de siste fem årene, uten bruk av eksterne håndverkere (det foreligger derfor ingen dokumentasjon på arbeidet): Nytt gulv i stue og entre og revet vegg mellom stue og kjøkken.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malt tapet på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i våtsonen under servant som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet ikke til å medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Gulvbelegg er aldringspreget. Gulv under dusjkabinett er ikke vurdert grunnet plassering av dusjkabinett. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruks og lekkasjevann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i vegg. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tiliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettetdetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert




Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.



Utført kontroll i tilliggende
konstruksjon -
IMG_20260520_09133

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

- | | | |
|---|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning | |
|  TG 1 | Ventilator | Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent. |
|  TG 2 | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og bak dusj. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 76 L (fra 2025) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator i våtrom, plassert .



TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Innvendig stoppekran

Innvendig stoppekran for varmtvann er ikke lett tilgjengelig for betjening (plassert bak dusjkabinett). Konsekvens er at dette kan medføre utfordringer ved behov for akutt vannavstenging. Foreslått tiltak er å forbedre tilkomstmuligheten ved at det utføres lokale tiltak.

Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



TGIU

Innvendig stakeluke



Innvendig stoppekran -
IMG_20260520_09310



Varmtvannsbereder -
IMG_20260520_09322

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.





TG 2

4.etasje

Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl/murverk og trekonstruksjoner med liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TGIU Lufting av ytterkledning **Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensøpning, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.**


Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2002). Utvendig kledd med metallplater. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2002). Utvendig kledd med metallplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har følgende; utebelysning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i fellesgang gang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

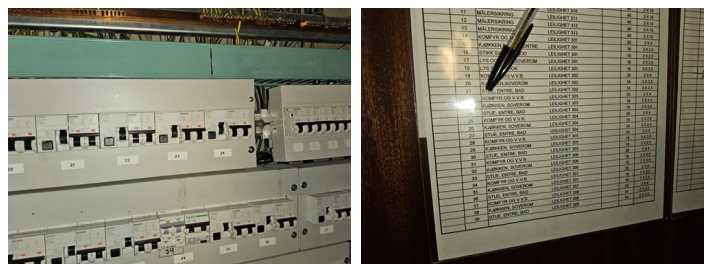
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspårligte inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspårligte arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gassetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92854693

Egenerklæring

Danvikgata 20 A, 3045 DRAMMEN

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Danvikgata 20 A	Danvikgata 20 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

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.

Eieren har bodd i boligen siden kjøp

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

Ulven, Joachim Bjørge

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært lekkasje i kjelleren. Dette er nå blitt utført rørfornyning og strøpmelegging av disse rørene.

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

Beskriv omfanget

Det har blitt observert noe fukt enkelte steder i kjelleren og forretningsfører(NBBO) er varslet.

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2026
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det er installert strømpoutføring i bunnledning for spillvann fra stakeluke i kjeller og til overgang
plastrør
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vestfold Rørfornyng AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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

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

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

Boligselgerpakke

Selger har ikke tegnet boligselgerpakke.

Egenerklærings skjema


Name

Date

Joachim Bjørge Ulven

2026-05-15

Identification

 Joachim Bjørge Ulven



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Joachim Børge Ulven

15/05-2026
12:59:11

BankID OIDC
High

Finansierings spørsmål

Danvikgata 20 A, 3045 DRAMMEN

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Danvikgata 20 A

Postadresse

Danvikgata 20 A

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Ulven, Joachim Bjørge

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er installert strømpeutføring i bunnledning for spillvann fra stakeluke i kjeller og til overgang plastrør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold Rørfornyning AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

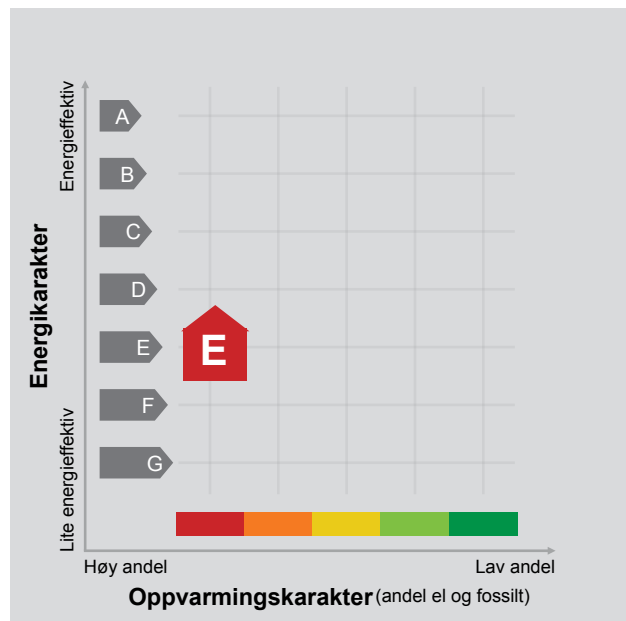
Ja Nei

13.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

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

ENERGIATTEST

Adresse	Danvikgata 20A
Postnummer	3045
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158473763
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	1c8d833e-3f79-4d59-a75e-d964463bc9ae
Dato	13.08.2023
Innmeldt av	PER OLAV NILSEN



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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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](tel:80049003).

Vedtekter

for A/S Danvikgaten 20, org. nr. 936 306 128.

sist endret på generalforsamling den 8. april 2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/S Danvikgaten 20 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune. Selskapets gnr/bnr er 110/93.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 1.237.020,- fordelt på 53 aksjer á kr 23.340,- hver. Aksje 53 er knyttet til næringsenhet.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Fordelingsnøkkel

Følgende fordeling av felleskostnader (fordelingsnøkkel) er fastsatt:

Type	Antall	Kr. pr.mnd.
2-roms 34 m2	36	2 923
2-roms 44 m2	8	3 127
2-roms 51 m2	4	3 266
3-roms 98 m2	4	4 037
Næringslokale (aksje 53, 1. etg.)	1	4 037

6-2 Felleskostnader

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

(2) Eventuelle endringer av felleskostnadene skal skje prosentvis basert på ovennevnte fordeling.

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

(4) Dersom endringer av boligene, næringslokalet eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene, skal fordelingen av felleskostnadene justeres, jf. borettslagsloven § 5-19 (1) annen setning.

6-3 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på aksjeandeler eller å knytte aksjeandeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet framfor innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

ORDENSREGLER FOR AS DANVIKGATA 20

1. Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjeller og vaskerom skal alltid være låst. Det henstilles til beboerne ikke å åpne for dør- og loddselgere, og lignende.
2. Alle beboere bes vise hensyn **hele døgnet ved** bruk av radio, TV, musikkanlegg, instrumenter, verktøy og annet som kan forstyrre naboer. Etter **kl.22.00** skal det være **stille**.
3. Ved tilkobling av elektriske apparater må beboeren påse at godkjent apparatledning benyttes. Hvis feil innstøpsling foretas, må vedkommende beboer selv bære det økonomiske tapet, som kan bli betydelig da hele anlegget for blokken kan bli ødelagt.
4. Husdyr tillates ikke.
5. Eiendommen har kildesortering. Merkede søppelbeholdere finnes bak blokken.
6. Staking av vask og badesluk må besørges av beboeren.
7. Vaskeriet må kun benyttes av husets beboere. I den utlagte vaskeboken noterer man den dag og klokkeslett man ønsker å disponere vaskeriet. Ingen må ta vaskeriet i bruk uten først å ha sett etter at det er ledig. Vasket tøy fjernes fra vaskeriet snarest etter at det er tørt for å gi plass til neste bruker, og for å unngå forveksling med andres tøy. Vaskeriet kan benyttes mandag – fredag kl.08.00 – 22.00, lørdag kl.08.00 – 20.00. Vasking tillates ikke etter kl.22.00, og ikke på søndager og helligdager. Forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det – rent og ryddig.
8. Banking og risting av gulvtepper må ikke skje fra balkong eller vinduer. Tørking av tøy på balkong må skje slik at tøyene ikke er synlig fra gaten.
9. Blomsterkasser plasseres på innsiden av balkongen av sikkerhetsgrunner.
10. Markiser skal være ensartet – gul.
11. Husleien betales forskuddsvis hver måned.
12. Ingen annen en den styret gir fullmakt kan foreta innkjøp for eiendommens regning.
13. Salg/overdragelse av leilighet må godkjennes av styret. Alle henvendelser angående leieforholdet eller reglement skjer skriftlig til styret. Framleie tillates ikke.
14. Endringer i ordensreglene må godkjennes av generalforsamlingen.
15. Overtredelse av ovenfor nevnte bestemmelser blir å betrakte som vesentlig mislighold av leieforholdet med de følger det etter loven og vedtektene kan få.

Drammen, 27.10.87/april2006



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	110	101	0	0	Danvikgata 20A, 3045 DRAMMEN Danvikgata 20B, 3045 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1868.46m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1868.46m ²
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1868.46m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 060222-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN AV KVARTALET: MARIENLYSTGATA-DANVIKGATA-PEDER SØBERGSGATE-CHRISTEN SMITHSGATE (12.10.1965)	Unyansert formål	1833.49m ²
3301 060257-10	REGULERINGSPLAN FOR MARIENLYST PARK (26.11.2002)	Kjørevei	34.97m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060252-2B	Drammens is. Regplan for kvartalet: Konnerudgt-Rynningsgt-Marienlystgt-Christen Smiths gt (29.4.1997)

BEBYGGELSESPAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Drammen
kommune

Reguleringsplaner

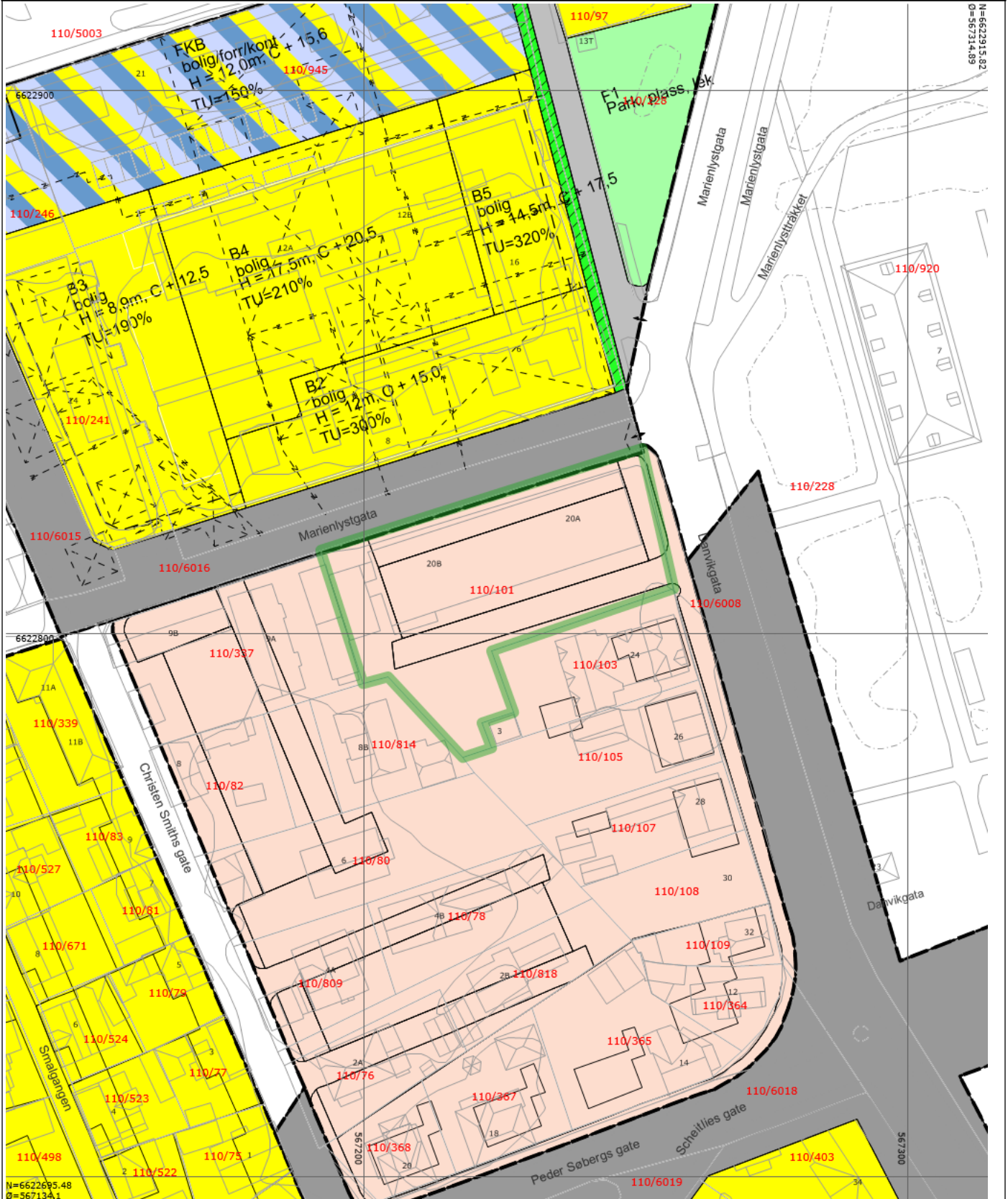
Eiendom: Gnr: 110 Bnr: 101 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Danvikgata 20A
3045 DRAMMEN, m.fl.






























Annen info: REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN AV KVART



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Frisiktlinje
 Boligområde	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Park	 Felles grøntareal	 Bolig/Forretning/Kontor
 Unyansert formål		



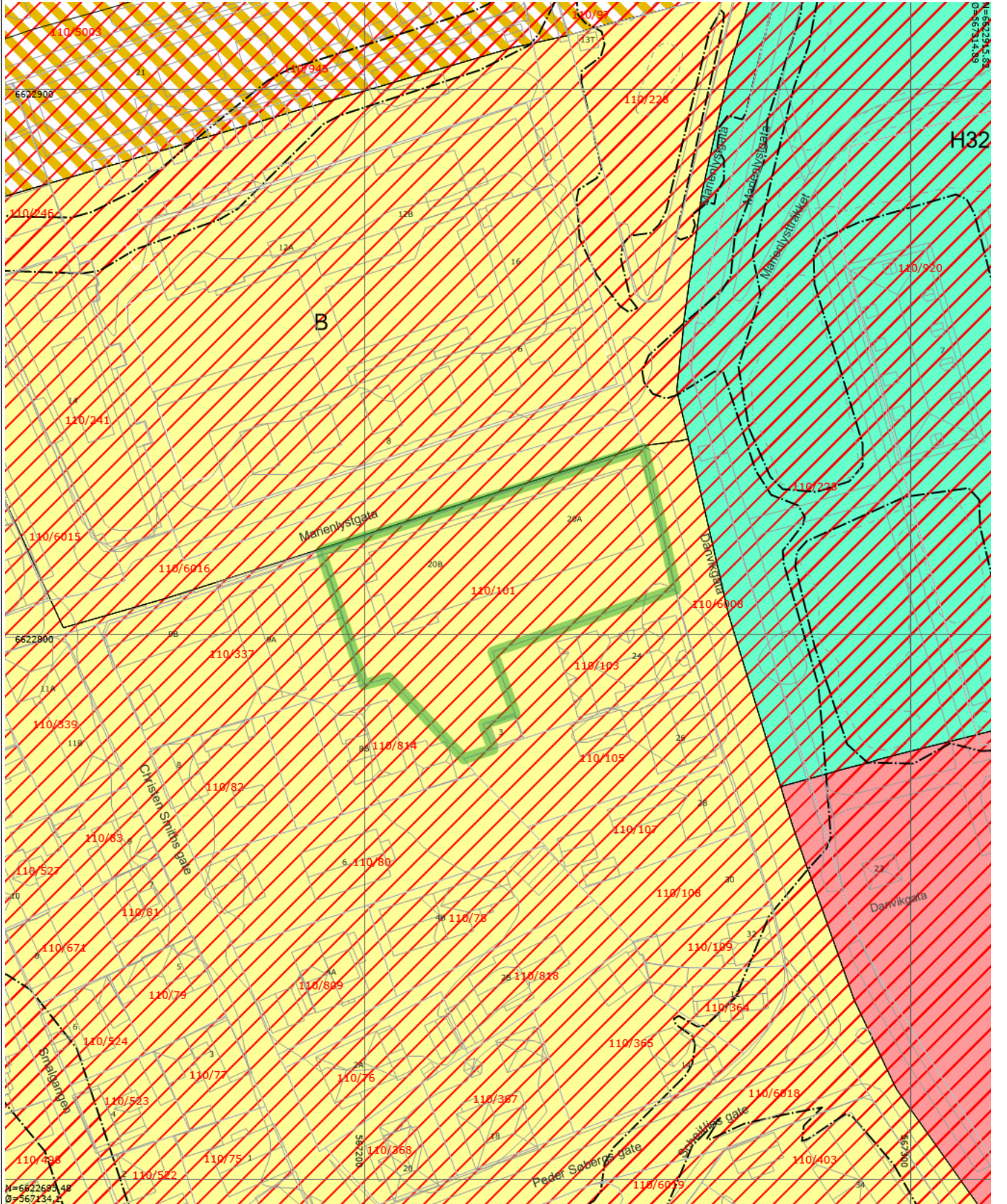
Drammen
kommune

Kommuneplan





Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Danvikgata 20A 3045 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Blågrønnstruktur - Nåværende	



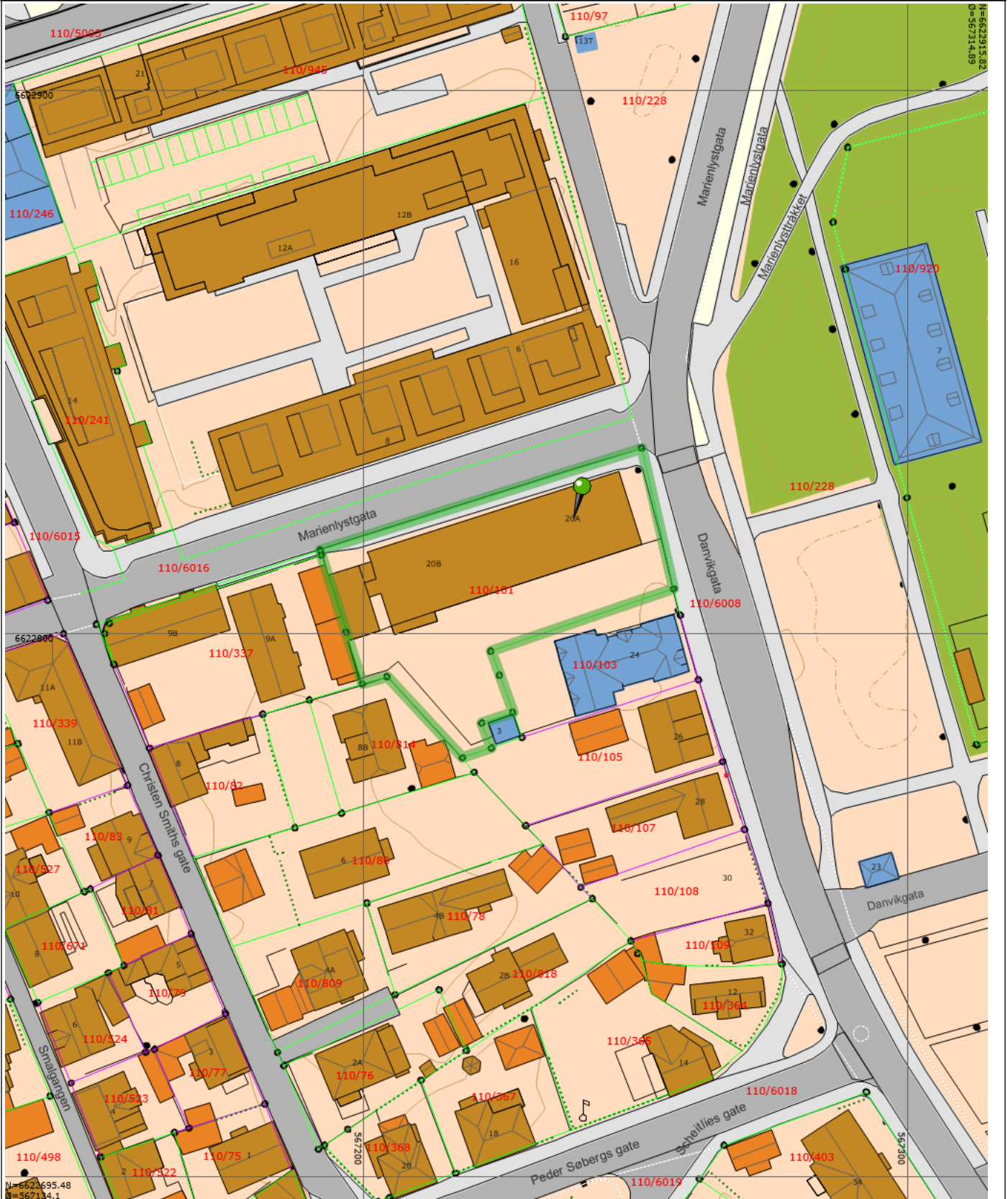
Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Danvikgata 20A 3045 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

**REGULERINGSPLAN FOR MARIENLYST PARK ;
(Kvartalet Christen Smiths gate, Konnerudgata, Rynnings gate,
Marienlystgata)**

REGULERINGSBESTEMMELSER

dato 01. 10. 02

Saksnr./Arkivkode
00/12899 - PLA 185

Sted
DRAMMEN

Dato
29.01.2003

§ 1 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.
Planens størrelse: 14,0 Da.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

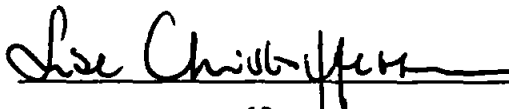
- | | |
|------------------------|---|
| Byggeområder: | - Boliger
- Bolig, forretning, kontor |
| Trafikkområder: | - Kjørevei, fortau, parkering
- Kjørbar gang- og sykkelvei, fortau |
| Friområder: | - Park, plass, lek |
| Fellesområder: | - Felles parkbelte, |

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

1) Utomhusplan:

- a) Utomhusplan for utbyggingsområdet skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Likeledes skal utomhusområder være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Drammen, den 03. februar 2003


ordfører

2) Adkomst, gang- og sykkelveier:

- a) Hovedadkomst til de regulerte byggeområder skal være som angitt på plankartet, inn og utkjøring fra Konnerudgata via Christen Smithsgt., og Konnerudgata via Rynningsgate, Marienlystgata.
- b) Innkjøring til området kan foregå fra Konnerudgata inn i Danvikgata.

3) Bebyggelsens utforming:

- a) Det skal legges vekt på utforming av byggeområdenes fasader, spesielt de som vender seg ut mot offentlige gater. Fasadene skal ha variert utforming, fasademateriale og farge.
- b) Bebyggelse skal ikke ha sammenhengende gesimslinje mot Konnerudgata for å sikre gode sol- og lysforhold på utomhusarealer.
- c) Ved bygging av boliger i 1. etasje mot Konnerudgata skal disse ha høy sokkel og ligge skjermet i forhold til gata.
- d) Takavslutninger, volumoppbygging og detaljer skal være av oppsluttende karakter og skal forholde seg til kvartalets vekslende og karakteristiske naboskap. Bebyggelsen kan ha flate tak, pulttak og saltak. På loft med skråtak/saltak kan bygges arker i takflaten.
- e) Maks. gesimshøyder og etasjeantall er angitt på plankart.
- f) Balkonger i 2., 3. og 4. etg i Konnerudgata kan bygges maks 0.6m utenfor sammenhengende fasadeliv. I de øvrige områdene kan de bygges maks 1 m utenfor sammenhengende fasadeliv.
- g) Der byggelinje ikke er vist kan bebyggelsen bygges i formålsgrense.

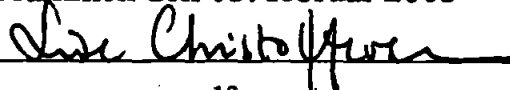
4) Lekeområder:

- a) For omfang og utforming av utearealene i området gjelder Drammen kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69.
- b) Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

5) Parkering:

- a) Parkeringsbehovet for området skal dekkes på egen grunn, - ved felles parkeringsplasser på terreng og/eller i parkeringskjellere under bebyggelsen.
- b) Adkomstforhold til bebyggelsen knyttes til de enkelte byggetrinn.
- c) Parkeringsdekningen skal være iht. gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune jfr. plan og bygningsloven § 69 dog med unntak at for boliger er det krav om 1 biloppstillingsplass pr. boenhet under forutsetning av at det anlegges plasser for gjesteparkering på tilstøtende side i Marienlystgata og Christen Smiths gate . I detaljplan som skal følge søknad om rammetillatelse skal kommunen godkjenne antall og utforming av gjesteparkeringsplassene. Kravet om øremerking av parkeringsplass jfr vedtekten § 2.2. , skal gjøres gjeldende overfor den enkelte enhet . Et sameie/borettslag eller annen juridisk person som f. eks. utbygningsselskap ansees i såhenseende som en enhet , en seksjonert leilighet er en enhet.

Drammen den 03. februar 2003


ordfører

6) Vegetasjon og utomhusområder:

- a) Vegetasjon og større trær i og utenfor byggeområdenes randsone skal i størst mulig utstrekning bevares og sikres tilfredsstillende vekstvilkår.
- b) Ny vegetasjon, i forbindelse med p-plasser i Christen Smithsgate og Marienlystgata samt vegetasjon på og utenfor parkeringsdekker må sikres gode vekstvilkår. Utførelsen av utomhusområder skal sikres god standard.

7) Støy:

- a) Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at innendørs- og utendørsekvivalent/støynivå på oppholdsarealer er i samsvar med støyforskriftene. Støyrapport etter gjeldende forskrifter skal utarbeides.

8) Renovasjon:

- a) Renovasjon skal anordnes og håndteres etter kommunaltekniske normer og redegjøres for på utomhusplan.

9) Energiforsyning:

- a) Energiforsyning av området skal baseres på fjernvarme ihht Drammen kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 66 a.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

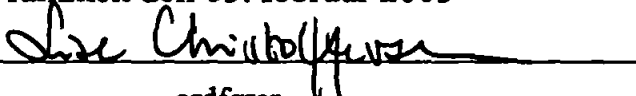
1) Tomteareal:

- a) Netto tomteareal er ca. 9.700 m².
- b) Netto tomteareal er areal regulert til bolig-, forretning- og kontorformål.
- c) Utnyttingsgrad angis ved TU-prosent.

2) Tomteutnyttelse:

- a) Tillatt bebygd areal, beregnes som prosentforhold mellom bygd bruksareal og netto tomt.
- b) Tillatt bebygd areal, TU over terreng må ikke overstige 150% for område FKB, 270% for område B1, 300% for område B2, 130% for område B3, 210% for område B4 og 320% for område B5. Bruksareal under terreng regnes ikke med i beregning av utnyttelse.
- c) På takflatene kan anlegges private terrasser og mindre innendørs oppholdsareal i forbindelse med trappeoppganger. Terrassene kan overbygges med lette takkonstruksjoner. Oppbyggene skal ikke være nærmere enn 5,0 meter fra vegglivet mot gateløpene, og samlet overbygget areal skal ikke overskride 25% av takflaten. Dette gjelder ikke på takflatene over 6.etasje på område B4.

Drammen den 03. februar 2003


ordfører

- 3) **Boliger på felt B1** tillates oppført tilsvarende eksisterende bebyggelse med maks kote C +14.8 (4 etg.)
- 4) **Boliger på felt B2** tillates oppført med maks gesimshøyde kote C +15 (4 etg.)
- 5) **Boliger på felt B3** tillates oppført med maks gesimshøyde kote C +12.5 (3. etg. ; 3. etasje skal være inntrukket i forhold til byggelinje angitt på plankartet)
- 6) **Boliger på felt B4** tillates oppført med maks gesimshøyde kote C +20.5 (6. etg.)
- 7) **Boliger på felt B5** tillates oppført med maks gesimshøyde kote C +17.5 (5. etg.; 5. etasje skal være inntrukket i forhold til byggelinje angitt på plankartet.)
- 8) **Boliger/forretning/kontor på felt FKB** tillates oppført med maks gesimshøyde C +15.6 (4 etg.)
- 9) Innenfor byggeområdene tillates oppført bygninger for fellesfunksjoner, barnehage etc.
- 10) Avkjørsel til garasjekjeller skal være i Chr Smiths gate og Rynningsgate/Danvikgata.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

a) Kjøreveier:

Gatene skal ha fortau på begge sider. Det skal anordnes sone for parkering og trær på Christen Smiths gates østside og Marienlystgatas nordside.

b) Kjørbar gang og sykkelvei / fortau:

Inn- og utkjøring fra Rynningsgate og innkjøring fra Konnerudgata (Danvikgata)

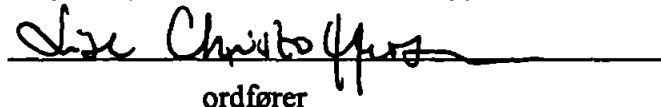
§ 6 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Den offentlige overgangsonen mellom bebyggelsen og Rynningsgate/ Marienlystparken (område F1) opparbeides til park for offentlig opphold og lek. Området skal opparbeides samtidig med utbygging av de enkelte byggeområder.

§7 PRIVATE FELLEOMRÅDER

Området reguleres til området til beplantning, felles adkomst til kvartalets indre del og felles parkeringskjellere.

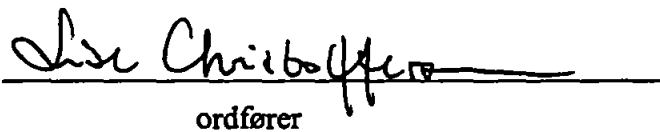
Drammen den 03. februar 2003


ordfører

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tilstøtende del av Marienlystgate og Chr Smiths gate skal være ferdig opparbeidet hht. reguleringsplan og gjeldene gatenorm for Drammen kommune før brukstillatelse gis.

Drammen den 03. februar 2003


ordfører

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i A/S Danvikgataen 20

Dato og sted

Dato: Torsdag 05.09.2024 Kl. 19:00

Sted: Scandic Ambassadeur Hotel

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

Innkallingen er godkjent.

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden er godkjent.

2. Valg

På den ordinære generalforsamlingen ble det vedtatt at styret skal fungere som valgkomité, med ansvar for å finne kandidater til vervene som styreleder og styremedlem.

2.1 Valg av styreleder for 1 år

Det må velges ny styreleder, og Mia Therese Olsen foreslås til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Mia Therese Olsen velges som styreleder for 1 år, frem til neste ordinære generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret foreslår Mia Olsen som styreleder for 1 år.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Det må velges ett styremedlem for 2 år, og Trygve Stenberg Solem foreslås.

Forslag til vedtak: Trygve Stenberg Solem velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret foreslår Trygve Stenberg Solem som styremedlem for år.

Med vennlig hilsen for styret

29.08.2024

Mia Therese Olsen

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i A/S Danvikgaten 20

Dato og sted

Dato: Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

Sted: Scandic Ambassadeur

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av tellekorps
- 1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

- 1.6 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 779 158,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 98723 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Dette er en økning på 5,2% tilsvarende økning i forretningsfører honoraret. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Åpning for bruk av felles vaskeri på søndager

Dagens regler forbyr bruk av felles vaskeri på søndager. Jeg oppfatter reglen som rigid da arbeidstids mønstre har endret seg og mange har en hektisk hverdag. Jeg antar flere beboere til tider har begrensede muligheter til klesvask i hverdagen. En åpning for bruk av felles vaskeri mellom kl.10.00-18.00 på søndager gir økt fleksibilitet uten å forstyrre nattero. Tiltaket kan redusere kø og belastning på vaskeriet øvrige dager. Tidsrammen antas å ligge innenfor alminnelig og aksepterte tider for støyende aktivitet og anses som et balansert tiltak som ivareta både de som ønsker helge ro og de som trenger vaskekapasitet.

Forslag til vedtak: Felles vaskeri kan benyttes alle dager. Søndager med begrensning til kl.10.00-18.00 Øvrige dager beholdes slik det er i dag.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til vedtaket.

5.2 Garasjeport

Opplever mye støy fra åpning og lukking av garasjeporter. Det føles som et tog kjører forbi, noe som er irriterende og det påvirker hverdagen min.

Forslag til vedtak: Det er ønskelig å utbedre garasjeporten for å minimere støy med lukking og åpning av garasjeporten.

Styrets innstilling: Styret kontakter NBBO Byggtek for å kartlegge mulighetene i å forbedre garasjeportene og minimere støy.

5.3 Omdanning til borettslag

AS Danvikgata 20 er organisert som et boligaksjeselskap, en selskapsform som historisk var vanlig før borettslagslovene trådte i kraft i 1960. Etter dette ble det i praksis stengt for etablering av nye boligaksjeselskap, og utviklingen innen boligretten har i stor grad favorisert borettslag gjennom flere lovrevisjoner, særlig borettslagsloven av 2003. Denne loven innførte blant annet lovfestet bruksrett og registrering av andeler i grunnboken, noe som ga borettslag et mer moderne og oversiktlig rettslig rammeverk. Boligaksjeselskapene som allerede eksisterte ble stående igjen i en eldre og delvis utdatert rettsstilstand, regulert av både aksjeloven og deler av borettslagsloven, uten tilsvarende modernisering.

Hvorfor vi ønsker å omdanneØnsket om å omdanne AS Danvikgata 20 til borettslag springer ut av behovet for en enklere, tryggere og mer oversiktlig eier- og organisasjonsform. Boligaksjeselskap er i dag en lite kjent og til dels forvirrende modell i boligmarkedet, noe som kan skape usikkerhet for både eiere, kjøpere og långivere. Manglende registrering i grunnboken gir svakere pantesikkerhet enn for borettslagsandeler, og den todelte lovreguleringen gjør selskapsformen unødvendig komplisert og risikofylt over tid. En omdanning til borettslag vil gi klarere rettigheter, bedre forutsigbarhet og en struktur som er bedre tilpasset dagens regelverk og praksis i boligmarkedet.

Forslag til vedtak: For å omdanne boligaksjeselskapet må man informere og samle inn skriftlig samtykke fra alle aksjeeierne. Dette gjennomføres under generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til dette vedtaket. Styret vil benytte generalforsamlingen til å informere om omdanning til borettslag, samt samle inn samtykket fra eiere.

Etter enstemmig godkjenning fra alle eiere kan arbeidet starte med å danne borettslaget og overføre eierskap og pant i det nye borettslaget til dagens aksjeeiere. Dette arbeidet kan NBBO bistå på dette.

5.4 IN- ordning

Ønsker med dette å løfte frem et forslag i forbindelse med den kommende avstemningen om overgang fra aksjeleilighet til borettslag. Dersom det vedtas å etablere borettslag, mener jeg det samtidig bør stemmes over å innføre en IN-ordning(individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Hvorfor IN-ordning?

IN-ordning gir hver enkelt andelseier mulighet til å betale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette innebærer at:

- Den enkelte kan redusere sin månedlige felleskostnad
- Man kan tilpasse egen økonomi og rentebelastning
- Bolig vil bli mer attraktiv ved salg
- Risiko knyttet til rentøkning kan reduseres for den enkelte

Samtidig påvirkes ikke fellesskapet negativt- ordningen er frivillig og gir valgfrihet. De som ønsker forutsigbarhet og lavere månedlige kostnader kan benytte seg av ordningen, mens andre kan fortsette som før. I dagens rentemarked er fleksibilitet særlig viktig. En IN-ordning kan gjøre det lettere for beboere håndtere renteendringer og samtidig gjøre boligene mer attraktive på markedet. Mange kjøpere foretrekker borettslag med IN-ordning nettopp fordi det gir en større kontroll over egen økonomi. Jeg mener denne løsningen vil styrke både den økonomiske fleksibilitet for hver enkelt og attraktiviteten til eiendommen som helhet.

Forslag til vedtak:

1. At det ved overgang til borettslag samtidig utredes og legges frem sak med innføring av IN-ordning
2. Styret innhenter vurdering fra forretningsfører/bank om praktisk og økonomisk gjennomføring
3. Spørsmål om IN-ordning tas opp til formell avstemning sammen med eller i umiddelbar tilknytning til beslutning om organisasjonsform.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til vedtaket

6. Valg

Det skal velges følgende:

- Styreleder
- ett styremedlem
- to varamedlemmer

6.1 Styreleder

Joachim Bjørge Ulven er på valg

Forslag til vedtak: Ingun Halvorsen stiller til valg som styreleder

6.2 Styremedlemmer

Trygve Stenberg Solem er på valg

6.3 Varamedlemmer

Arild Endresplass og Camilla Hagen Onshuus er på valg

6.4 Valgkomitè

Med vennlig hilsen for styret
13.04.2026
Joachim Bjørge Ulven

Styrets årsmelding 2025 for A/S Danvikgaten 20

Virksomhetens art og beliggenhet

A/S Danvikgaten 20 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Boligselskapet består av 53 aksjer, og ligger i Drammen kommune.

Selskapets organisasjonsnummer er 936306128.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Joachim Bjørge Ulven
Styremedlem, Ingun Halvorsen
Styremedlem, Trygve Stenberg Solem
Varamedlem, Arild Endresplass
Varamedlem, Camilla Hagen Onshuus

Varamedlemmer har ikke deltatt på styrets møter.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 8 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har behandlet og protokollert 29 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av A/S Danvikgaten 20.

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

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

Saker som har vært og er under arbeid:

- Henvendelser fra beboere
- Drift av boligselskapet og oppfølging av leverandører
- Driftsbudsjett for 2026
- Følge opp HMS-oppgaver
- Kontroll av boligselskapets brannvarslingsalarm, slukkeutstyr og nødlys, og utebedring av mangler
- Gjennomført fjorårets dugnad og planlegging av årets
- Service på vaskemaskiner
- Oppdatering av TV uttak med Telia
- Erstatte dørpumpa i inngang A
- Utbedring av lekkasje i takluker
- Etablert en vedlikeholdsplan for fremtidig vedlikehold
- Overført alle felles-strømmålere til Norgespris
- Utbedret kloakklekkasje (juli 2026)
- Laminerte parkeringsbevis til hver beboer

- Forbedret renten på lånet (fra 6,30% til 4,65%)
- Installert lyskaster med bevegelsessensor i bakgården
- Saker under arbeid: Lås til fellesvaskeri

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Det har fra august 2020 til februar 2022 blitt gjennomført et omfattende rehabiliteringsprosjekt for å fornye fasaden og balkonger. Dette var et nødvendig tiltak for å skifte ut gammel teglvegg der mange bindere hadde rustet bort. Under rehabiliteringsprosjektet ble det funnet betydelige svekkelser i bærende betongkonstruksjon i randdrager, og kantene i balkongplatene. Dette ble kartlagt godt, og nødvendig tiltak ble gjennomført for å sikre at bygningen står stødig og er trygg å bo i. Dette vil også sikre god levetid i den nye fasaden.
- Brannteknisk installasjoner er kontrollert og utbedret i 2021/2022.
- Telia har ubedret infrastrukturen for tv og internett i bygget i 2022/2023 og 2025
- Service og vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealer
- Kontroll og service av heis, samt utbedring av vannintrengning i heis (2024)
- Utskiftning av hovedkran pga. lekkasje i 2023
- Utskiftning av lensepumpe kjeller (2025)
- Oppdatering av porttelefonene/callinganlegg (2026)
- Gjennomført rørfornying av avløpsrør (2026)

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86434943. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det 2 juridisk andelseier, som til sammen eide 2 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
10.04.2026
Joachim Bjørge Ulven

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	972 822	1 073 459
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	779 158	191 924
Opptak lån / avdrag på lån	-107 828	-292 561
Årets endring i disponible midler	671 330	-100 637
Disponible midler 31.12	1 644 152	972 822

Resultatregnskap A/S Danvikgaten 20 - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	5 233 764	4 845 840	5 233 608	5 233 608
Sum inntekter		5 233 764	4 845 840	5 233 608	5 233 608
Kostnader					
Personalkostnader	2	177 260	173 381	179 959	184 012
Kommunale avgifter		708 957	662 159	803 272	765 528
Strøm og annen energi	3	94 434	91 949	120 000	85 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	169 936	273 872	186 000	496 347
Løpende driftskostnader	5	156 568	136 058	140 163	149 700
Administrativ konsulentbistand	6	152 318	144 348	152 365	159 278
Digitale tjenester		318 293	297 576	310 796	330 000
Forsikringer		328 466	259 574	332 255	372 313
Andre driftskostnader	7	45 352	18 128	13 500	45 120
Sum driftskostnader		2 151 584	2 057 045	2 238 310	2 587 298
Driftsresultat		3 082 180	2 788 795	2 995 298	2 646 310
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		37 569	43 409	0	0
Andre finansinntekter		28 944	24 880	0	0
Rentekostnader		2 369 535	2 665 160	2 713 653	2 165 958
Sum finansinntekter / finanskostnader		-2 303 022	-2 596 871	-2 713 653	-2 165 958
Årets resultat		779 158	191 924	281 645	480 352
Disponering:					
Overført annen egenkapital		779 158	191 924	0	0
Sum disponeringer		779 158	191 924	0	0

Balanse - A/S Danvikgaten 20 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	62 433	62 433
Bygninger	8	10 855 225	10 855 225
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 917 658	10 917 658
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 990	50 540
Erstatningsmessige skader		31 124	36 717
Andre fordringer		551 969	507 672
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 618 829	925 899
Innestående på særvilkår - skattetrekk		2 538	2 538
Sum omløpsmidler		2 243 449	1 523 366
SUM EIENDELER		13 161 108	12 441 024

Balanse - A/S Danvikgaten 20 - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	1 237 020	1 237 020
Opptjent egenkapital		-31 039 246	-31 818 404
Sum egenkapital	11	-29 802 226	-30 581 384
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	42 364 037	42 471 864
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 596	7 798
Gjeld til forretningsfører		150	150
Leverandørgjeld		551 221	514 381
Skyldig off. myndigheter		5 191	5 249
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 556	7 721
Påløpne renter		4 091	4 091
Annen kortsiktig gjeld		15 492	11 155
Sum gjeld		42 963 334	43 022 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 161 108	12 441 024

Sted: _____, dato: _____

Joachim Bjørge Ulven
Styreleder

Trygve Stenberg Solem
Styremedlem

Ingun Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.

Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	5 233 764	4 845 840
Sum	5 233 764	4 845 840

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	52 844	53 993
5150 Opptjente feriepenger	7 557	7 721
5330 Styrehonorar	93 844	89 206
5400 Arbeidsgiveravgift	20 683	20 191
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 065	1 089
5920 Yrkesskadeforsikring	1 267	1 182
Sum	177 260	173 381

Antall årsverk sysselsatt: 0,3

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	94 434	91 949
Sum	94 434	91 949

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Vaskerianlegg	0	11 506
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 575	19 940
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	138 981	241 782
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 379	643
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	169 936	273 872

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6360 Renhold	104 625	99 250
6395 Sommer og vintervedlikehold	33 166	34 208
6730 Honorar for teknisk rådgivning	3 500	0
6780 Andre driftsavtaler	15 277	2 600
Sum	156 568	136 058

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	148 068	140 748
Sum	152 318	144 348

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	20 944	4 299
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	345	0
6553 Lisenskostnader	600	0
6800 Kontorrekvisita	234	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	397	576
7420 Gave og tilskudd	11 742	0
7710 Styremøter	57	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	7 396	10 391
7770 Bank og kortgebyrer	3 470	2 862
7790 Annen kostnad	167	0
Sum	45 352	18 128

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	62 433	62 433
1100 Bygninger	5 674 000	5 674 000
1101 Rehabilitering og påkostninger	4 781 484	4 781 484
1104 Sjøppelhus, boder og andre mindre bygg	399 741	399 741
Sum	10 917 658	10 917 658

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

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	902 127	242 541
1933 Plasseringskonto 31+	716 702	683 357
Sum	1 618 829	925 899

Note 10 - Aksje

Boligselskapets aksjekapital er på kr 1 237 020,-, fordelt på 53 aksjer til pålydende kr 23 340. Hver aksjonær eier en aksje a kr 23 340. Selskapet eier ikke egne aksjer

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	1 237 020	1 237 020
Opptjent egenkapital	-31 039 246	-31 818 404
SUM EGENKAPITAL	-29 802 226	-30 581 384

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

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	BoligBanken ASA
Formål:	Fasade og balkongrehabilitering
Lånenummer:	96660135127
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	45 000 000
Lånesaldo 01.01:	42 471 864
Avdrag i perioden:	107 828
Lånesaldo 31.12:	42 364 037
Saldo 5 år frem i tid:	39 777 518

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660135127	5	1 046 061	5 230 305
	4	846 281	3 385 124
	8	810 263	6 482 104
	36	757 403	27 266 508

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for A/S Danvikgaten 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For A/S Danvikgaten 20

Styreleder	Joachim Bjørge Ulven (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Ingun Halvorsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Trygve Stenberg Solem (sign.)	09.04.2026



Til generalforsamlingen i
A/S Danvikgaten 20

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert A/S Danvikgaten 20's årsregnskap som viser et overskudd på kr 779 158. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

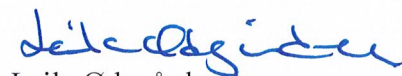
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 10. april 2026

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i A/S Danvikgataen 20 torsdag 05.09.2024 kl. 19:00 - Scandic Ambassadeur Hotel.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Tilstede: Mia Olsen (407), Mia Viona Falchenberg (406), Kari Egelanddal (310), , Ingebrigt Wangsnes (301), Trygve Stenberg Solem (405), Anne Gunn Winge (313), Dag Ronny Tresland (205).

Fullmakter: Kari Egelanddal (311) med fullmakt for Arild Endresplass (309).

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer på møtet: 8

1.2 Valg av møteleder

Mia Olsen ble valgt som møteleder.

Vedtak:

Enstemmig.

1.3 Valg av sekretær

Mia Olsen ble valgt til sekretær.

Vedtak:

Enstemmig.

1.4 Godkjenning innkalling

Vedtak:

Innkallingen er enstemmig godkjent.

1.5 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

Mia Viona Falchenberg ble valgt til å godkjenne protokollen.

Vedtak:

Enstemmig.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for 1 år

Det må velges ny styreleder, og Mia Therese Olsen foreslås til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Mia Olsen ble valgt som styreleder for 1 år.

Enstemmig.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Det må velges ett styremedlem for 2 år, og Trygve Stenberg Solem foreslås.

Vedtak:

Trygve Stenberg Solem ble valgt som styremedlem for 2 år.

Enstemmig.

Protokoll ekstraordinært møte for A/S Danvikgataen 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mia Therese Olsen (sign.)	06.09.2024
Sekretær	Mia Therese Olsen (sign.)	06.09.2024
Protokollvitne	Mia Viona Falchenberg (sign.)	06.09.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i A/S Danvikgaten 20 mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Scandic Ambassadeur.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 16

Antall andeler representert ved fullmakt: 4

Totalt antall andeler representert i møtet: 20

Fra NBBO møtte: Unn Hege Nordhagen og Marianne Engebretsen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Unn Hege Nordhagen

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Engebretsen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Anses ikke som nødvendig

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en aksjonær til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Egelandstal

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:

Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 779 158,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 98723 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Dette er en økning på 5,2% tilsvarende økning i forretningsfører honoraret. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Åpning for bruk av felles vaskeri på søndager

Dagens regler forbyr bruk av felles vaskeri på søndager. Jeg oppfatter reglen som rigid da arbeidstids mønstre har endret seg og mange har en hektisk hverdag. Jeg antar flere beboere til tider har begrensede muligheter til klesvask i hverdagen. En åpning for bruk av felles vaskeri mellom kl.10.00-18.00 på søndager gir økt fleksibilitet uten å forstyrre nattero. Tiltaket kan redusere kø og belastning på vaskeriet øvrige dager. Tidsrammen antas å ligge innenfor alminnelig og aksepterte tider for støyende aktivitet og anses som et balansert tiltak som ivareta både de som ønsker helge ro og de som trenger vaskekapasitet.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, og ordensreglene forblir uforandret.

5.2 Garasjeport

Opplever mye støy fra åpning og lukking av garasjeporter. Det føles som et tog kjører forbi, noe som er irriterende og det påvirker hverdagen min.

Vedtak:

Styret gis fullmakt for å undersøke saken

5.3 Omdanning til borettslag

AS Danvikgata 20 er organisert som et boligaksjeselskap, en selskapsform som historisk var vanlig før borettslagslovene trådte i kraft i 1960. Etter dette ble det i praksis stengt for etablering av nye boligaksjeselskap, og utviklingen innen boligretten har i stor grad favorisert borettslag gjennom flere lovrevisjoner, særlig borettslagsloven av 2003. Denne loven innførte blant annet lovfestet bruksrett og registrering av andeler i grunnboken, noe som ga borettslag et mer moderne og oversiktlig rettslig rammeverk.

Boligaksjeselskapene som allerede eksisterte ble stående igjen i en eldre og delvis utdatert rettstilstand, regulert av både aksjeloven og deler av borettslagsloven, uten tilsvarende modernisering.

Hvorfor vi ønsker å omdanneØnsket om å omdanne AS Danvikgata 20 til borettslag springer ut av behovet for en enklere, tryggere og mer oversiktlig eier- og organisasjonsform. Boligaksjeselskap er i dag en lite kjent og til dels forvirrende modell i boligmarkedet, noe som kan skape usikkerhet for både eiere, kjøpere og långivere. Manglende registrering i grunnboken gir svakere pantesikkerhet enn for borettslagsandeler, og den todelte lovreguleringen gjør selskapsformen unødvendig komplisert og risikofylt over tid. En omdanning til borettslag vil gi klarere rettigheter, bedre forutsigbarhet og en struktur som er bedre tilpasset dagens regelverk og praksis i boligmarkedet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å jobbe videre med saken.

Det kreves 100% oppslutning fra aksjeeiere for å kunne omgjøre til borettslag. Alle må godkjenne skriftlig.

Det må vedtas på generalforsamling at det skal omgjøres til borettslag.

5.4 IN- ordning

Ønsker med dette å løfte frem et forslag i forbindelse med den kommende avstemmingen om overgang fra aksjeileilighet til borettslag. Dersom det vedtas å etablere borettslag, mener jeg det samtidig bør stemmes over å innføre en IN-ordning(individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Hvorfor IN-ordning?

IN-ordning gir hver enkelt andelseier mulighet til å betale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette innebærer at:

- Den enkelte kan redusere sin månedlige felleskostnad
- Man kan tilpasse egen økonomi og rentebelastning
- Bolig vil bli mer attraktiv ved salg
- Risiko knyttet til rentøkning kan reduseres for den enkelte

Samtidig påvirkes ikke fellesskapet negativt- ordningen er frivillig og gir valgfrihet. De som ønsker forutsigbarhet og lavere månedlige kostnader kan benytte seg av ordningen, mens andre kan fortsette som før. I dagens rentemarked er fleksibilitet særlig viktig. En IN-ordning kan gjøre det lettere for beboere håndtere renteendringer og samtidig gjøre boligene mer attraktive på markedet. Mange kjøpere foretrekker borettslag med IN-ordning nettopp fordi det gir en større kontroll over egen økonomi. Jeg mener denne løsningen vil styrke både den økonomiske fleksibilitet for hver enkelt og attraktiviteten til eiendommen som helhet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å jobbe videre med dette samtidig som man jobber med omgjøring til borettslag

6. Valg

6.1 Styreleder

Joachim Bjørge Ulven er på valg

Vedtak:

Ingun Halvorsen velges til styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Trygve Stenberg Solem er på valg

Vedtak:

Joackim Ulven og Anne Gunn Winge velges for 2 år som styremedlemmer.

6.3 Varamedlemmer

Arild Endresplass og Camilla Hagen Onshuus er på valg

Vedtak:

Arild Endresplass og Camilla Hagen Onshuus gjenvelges for 1 år

6.4 Valgkomitè

Vedtak:

Styret velges som valgkomite

Protokoll for A/S Danvikgaten 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Unn Hege Nordhagen (sign.)
Kari Egelanddal (sign.)

28.04.2026

28.04.2026

Vidlygges saken

389/67
JWP/BB

Murmester Haakon Fossen,
Drammen.

Ang. Danvikgt. 30, boligblokk:

Midlertidig brukstillatelse gis herved for ovennevnte bygg.
Ferdigbefaring vil bli avholdt med det første.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 3. okt. 1969,
for bygningssjefen,

Jan W. Pedersen



9 0 2 F Z / 15119711

geomatikk

110/101 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

Vår referanse
12/10591/23/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/101
Deres referanse

Dato
03.10.2013

FERDIGATTEST - 110/101, DANVIKGATA 20A OG 20 B, TILBYGG MED HEIS

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.09.13

Tiltakshaver: Danvikgata 20 AS

Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS
Kone AS

Gjennomført tiltak: Oppføring av tilbygg med heis

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

.....
Petter Hval
saksbehandler

Byplan avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

SOLLI ARKITEKTER AS
Bragernes torg 1
3017 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/00181-19	Linda Hoffmann	20.03.2026

Danvikgata 20 B, ferdigattest for rehabilitering av fasader – boligblokk (erstatningsvedtak)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110 / 101 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SOLLI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	A/S Danvikgaten 20

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.02.2022. Videre viser vi til ferdigattest gitt i vedtak datert 17.03.2022, med saksnummer 20/00181-17.

I vedtaket har det oppstått en feil i dokumentutformingen. Naboens navn ble ført opp i innledningen av vedtaket der tiltakshaver skulle vært oppgitt. Dette er en åpenbar inkurie som ikke har betydning for vedtakets innhold. Rettelsen gjøres i medhold av alminnelige prinsipper om retting av åpenbare feil (inkurier).

Vedtaket

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

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for fasadeendringer og reparasjon/utskifting av fasader.

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

Side 1 av 3

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +4732040000
874561142	Postboks 7500	Engene 1	kommunepost@drammen.kommune.no
	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Fasader	datert	20.12.2021
---------	--------	------------

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 5, datert 14.12.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang

Det ble gitt rammetillatelse 26.02.2020 til fasadeendringer og reparasjon/utskifting av fasader, og igangsettingstillatelse 15.08.2020 for hele tiltaket.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Linda Hoffmann
Avdelingsleder Arealplan, klima og mil

Wivian Langlie Halleby
Avdelingsleder Arealplan, klima og mil

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Fasader

Kopi til:
A/S Danvikgaten 20
Marianne Systad



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune

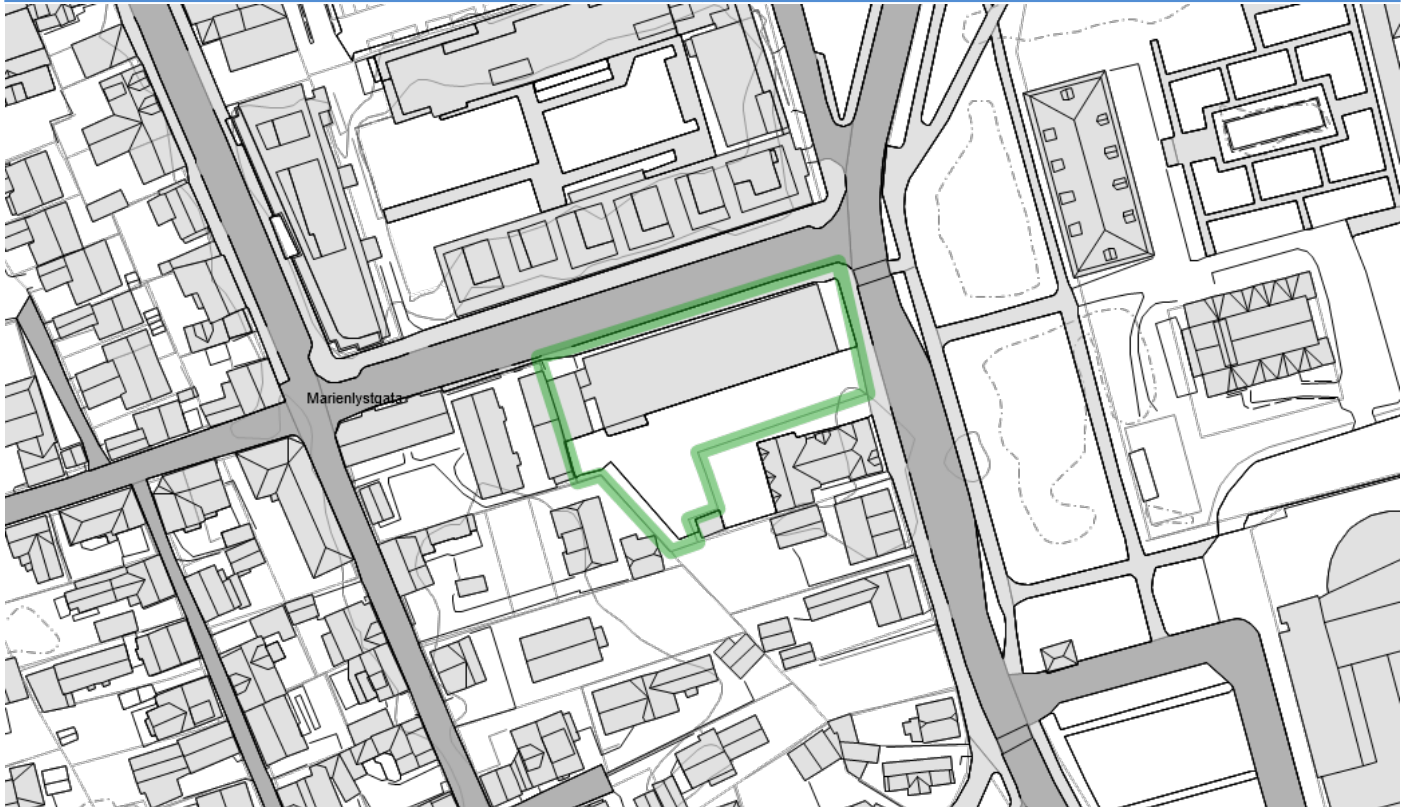
Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

110 101 0 0

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

Berørte datasett (0)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

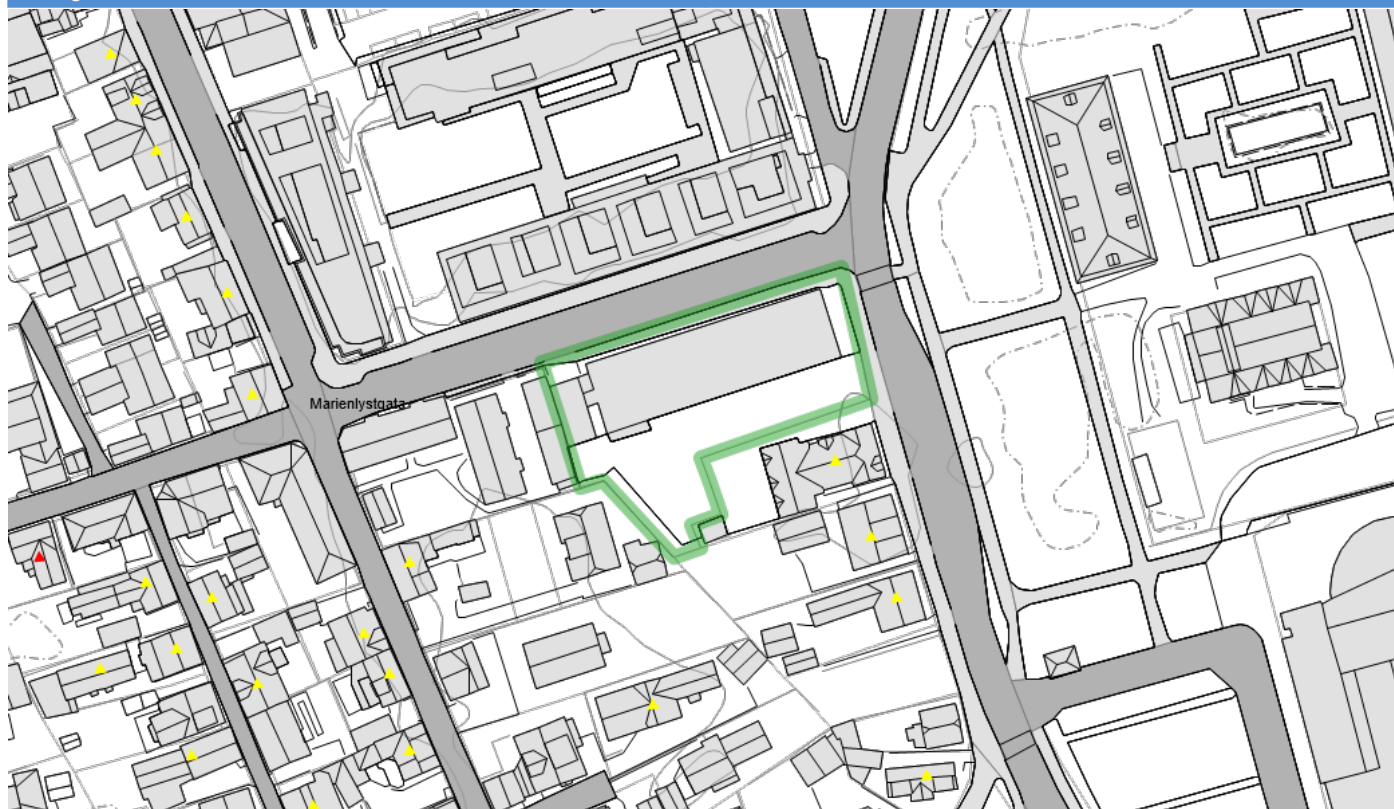
Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



▲ Annet SEFRAK-bygg

▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig
iht. Kulturminnelova §25

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

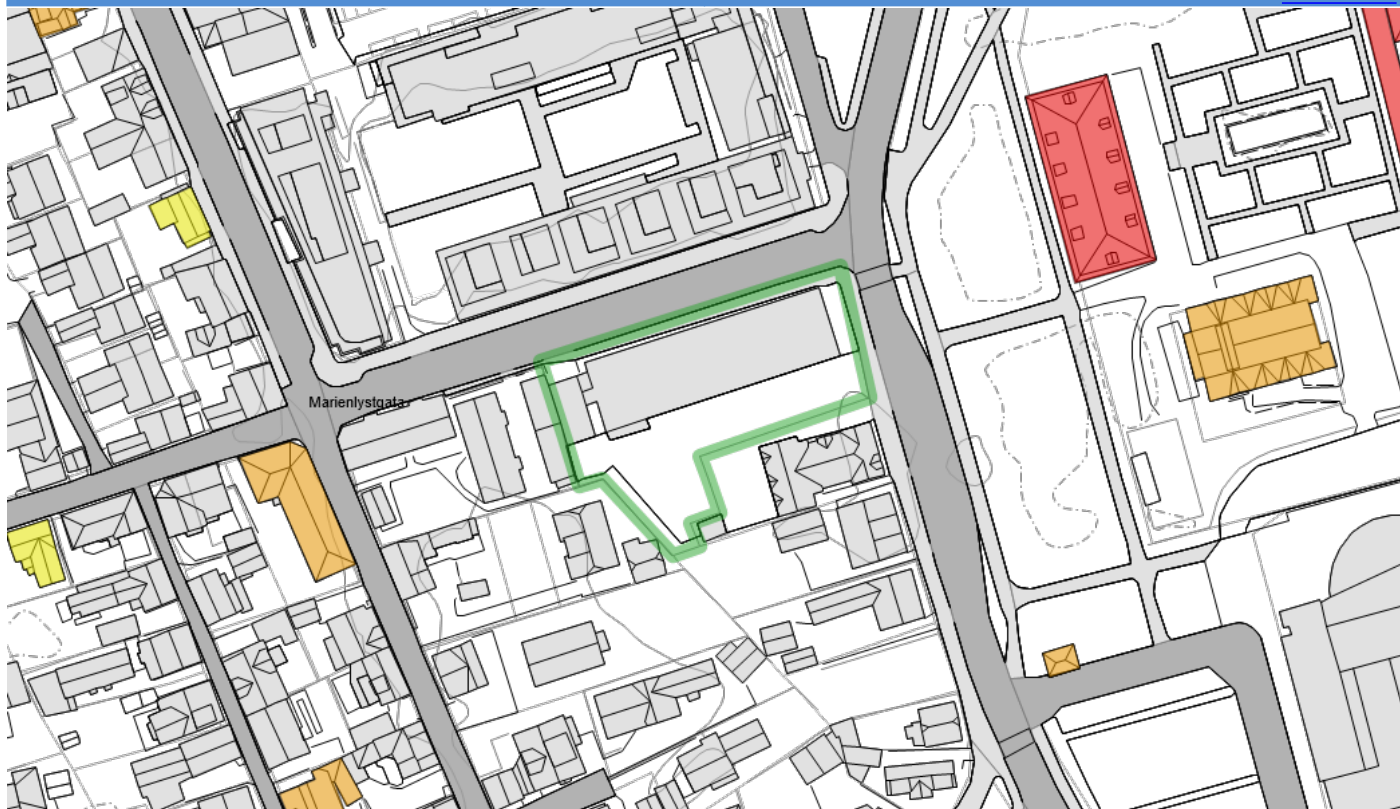
Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht.
Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet



- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	101	0	0	1	1868.46m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	793.97m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	1.38m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1868.46m ²

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1868.46m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060222-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN AV KVARTALET: MARIENLYSTGATA-DANVIKGATA-PEDER SØBERGSGATE-CHRISTEN SMITHSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1833.50m ²
060257-10	REGULERINGSPLAN FOR MARIENLYST PARK	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	34.97m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Unyansert formål	1833.50m ²
Kjørevei	34.97m ²



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

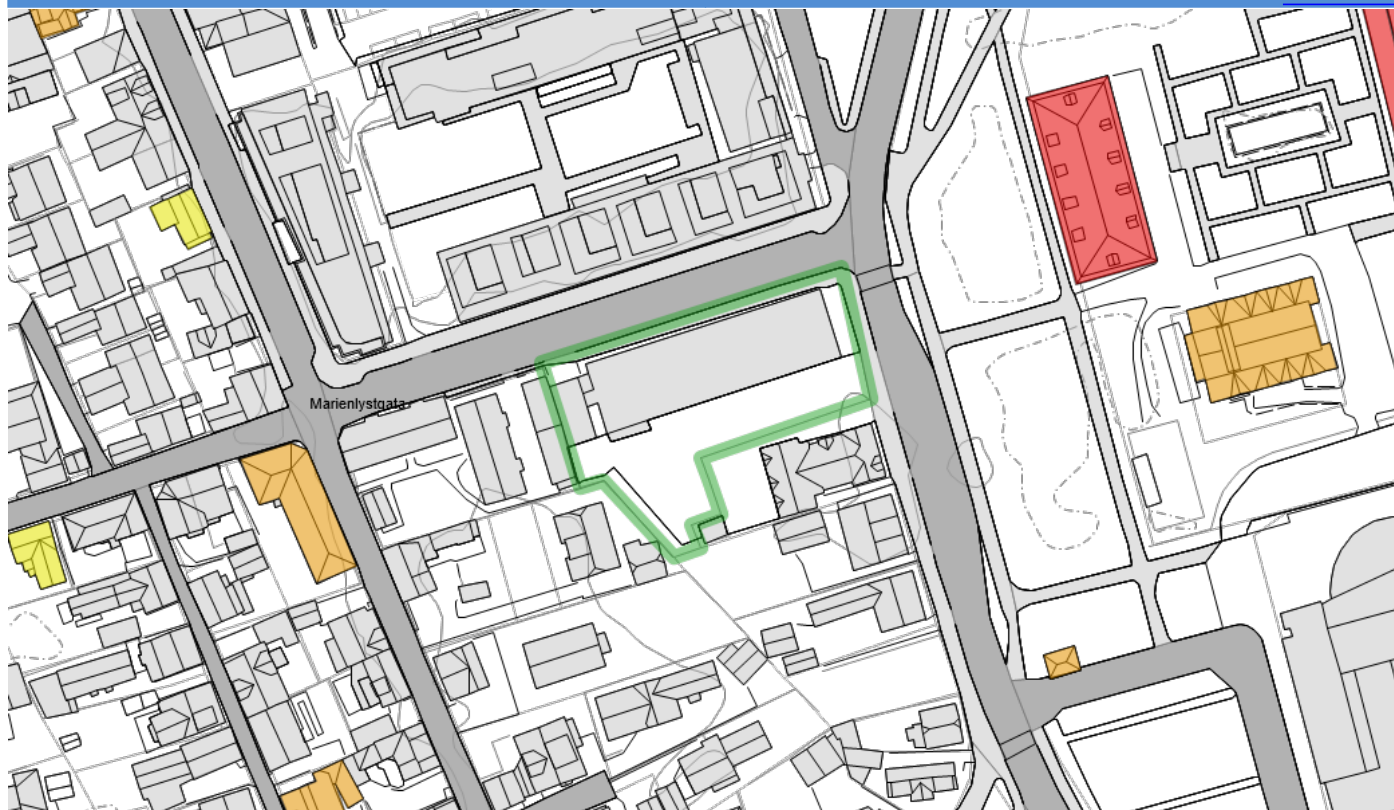
Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

110 101 0 0

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



- Svært høy bevaringsverdi - klasse A ■ Høy bevaringsverdi - klasse B ■ Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	101	0	0	1	1868.46m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	793.97m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	1.38m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1868.46m ²

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1868.46m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060222-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN AV KVARTALET: MARIENLYSTGATA-DANVIKGATA-PEDER SØBERGSGATE-CHRISTEN SMITHSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1833.50m ²
060257-10	REGULERINGSPLAN FOR MARIENLYST PARK	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	34.97m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Unyansert formål	1833.50m ²
Kjørervei	34.97m ²

Danvikgata 20A

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Museumsparken	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.1 km	
Drammen stasjon	9 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	6 min
352 elever, 19 klasser	
0.4 km	
Norlights Montessoriskole Drammen (...12 min	
68 elever, 2 klasser	
1.1 km	
Gulskogen skole (1-10 kl.)	4 min
519 elever, 33 klasser	
1.8 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
595 elever, 46 klasser	
0.8 km	
Akademiet ungdomsskole Drammen (...12 min	
75 elever, 8 klasser	
1.1 km	
Drammen videregående skole	2 min
1250 elever, 51 klasser	
0.2 km	
Heltberg vgs. Drammen	12 min

Ladepunkt for el-bil

Blichs gate p-hus	6 min
Drammen - Marienlyst	9 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

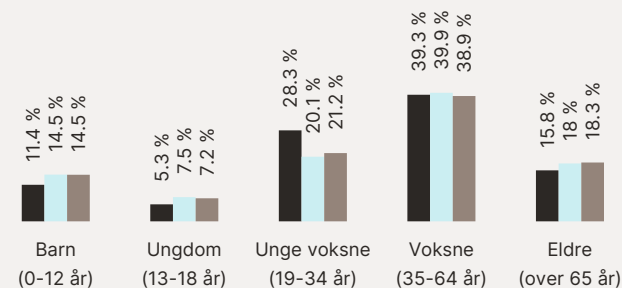


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-...)	9 min
45 barn	
0.8 km	
Lassebakken barnehage (0-5 år)	9 min
39 barn	
0.8 km	
Danvik barnehage (1-6 år)	9 min
66 barn	
0.8 km	


Dagligvare


Joker Konnerudgata	3 min
Søndagsåpent	
0.2 km	
Coop Extra Byhaven	6 min

Primære transportmidler

-  1. Tog
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

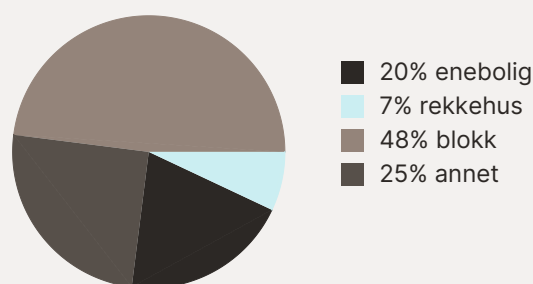
 Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

- | | | | |
|---|--|---|--------|
|  | Turnhallen
Turnhall, aktivitetshall | 3 min  | 0.3 km |
|  | Danvik skole, gymsal
Aktivitetshall | 6 min  | 0.4 km |
|  | Bølgen Tr.senter - Drammensba... | 5 min  | |
|  | CrossFit Drammen | 7 min  | |

Boligmasse







«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

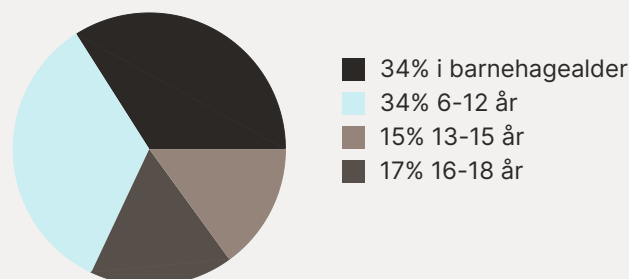
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|------------------|--|
|  | Strømsø Senter | 10 min  |
|  | Apotek 1 Strømsø | 7 min  |




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 53%

-  Nybyen/Drammens museum
-  Drammen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Danvikgata 20A

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Offentlig transport

Museumsparken Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.1 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

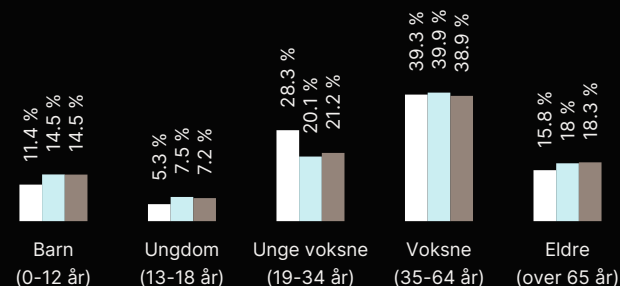
Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Norlights Montessoriskole Drammen (...12 min 68 elever, 2 klasser	1.1 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 519 elever, 33 klasser	4 min 1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (...12 min 75 elever, 8 klasser	1.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	2 min 0.2 km
Heltberg vgs. Drammen	12 min

Ladepunkt for el-bil

Blichs gate p-hus	6 min
Drammen - Marienlyst	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 45 barn	9 min 0.8 km
Lassebakken barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.8 km
Danvik barnehage (1-6 år) 66 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Byhaven	6 min



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.