NORDVIK

# Øvre Sund 5

3 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Øvre Sund 5

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 25 | Nabolagsprofil |
| 26 | Om boligen |
| 36 | Tilstandsrapport |
| 54 | Egenerklæringsskjema |
| 60 | Andre vedlegg |
| 123 | Kontaktinfo |
| 126 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 129 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 130 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Særs delikat og påkostet frontleilighet mot elva - Vesentlig modernisert 2021-2025 - 3 sov - Carport m/lader - Brygge

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 490 000,-** |
| Omkostninger | **188 340,-** |
| Totalpris | **7 678 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 000,-** |
| BRA-i | **95 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1985** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Øvre Sund 5!

Dette er en særs delikat og påkostet frontleilighet med orkesterplass mot elva.
Her bor du maritimt med tilgang på brygge, samtidig som at du er få minutter unna byens fasiliteter.

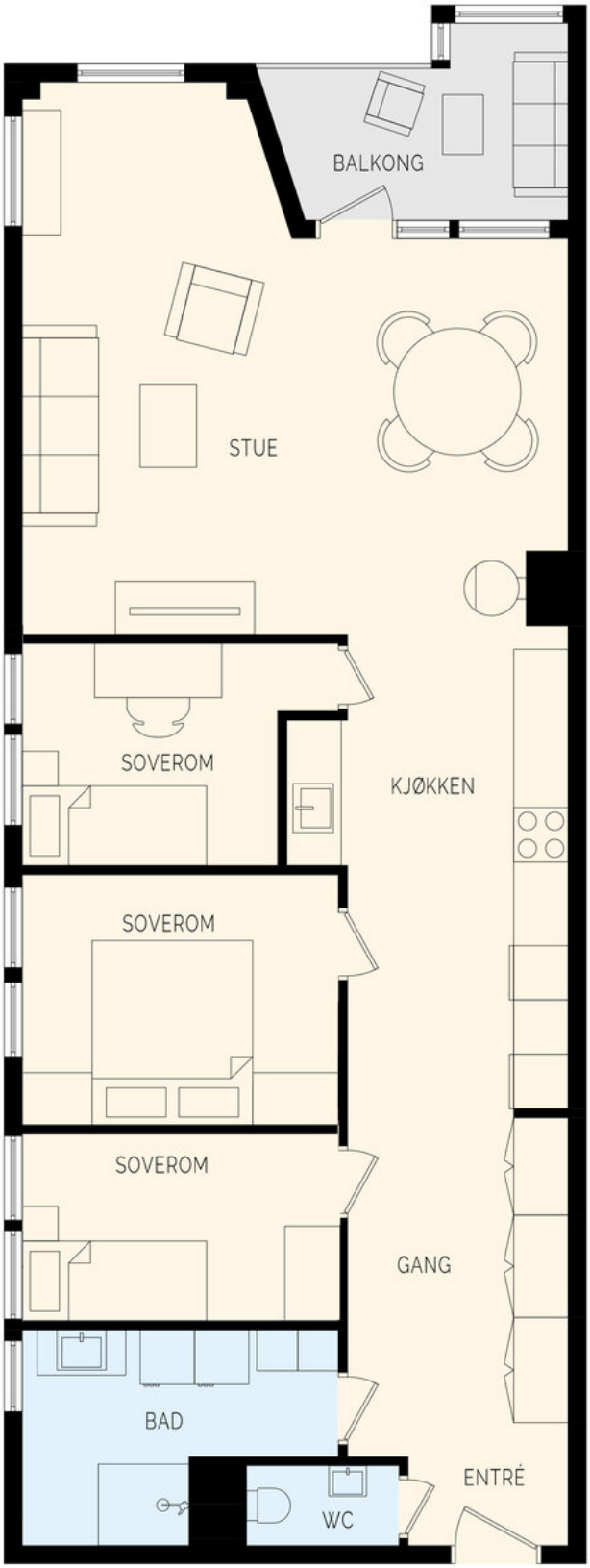
Eiendommens høydepunkter:

- Veldrevet og hyggelig sameie
- Flotte fellesområder, med solrik brygge
- Alle bad/toalettrom i sameiet ble renovert i 2021
- Leiligheten er vesentlig renovert/oppusset i 2024 med faglært arbeid
- Meget delikate overflater
- God planløsning med 3 soverom
- Tilbaketrukket veranda
- Peis
- Nye vinduer
- Tekniske installasjoner oppgradert, både elektrisk og vann/avløp
- Carport
- Elbillader
- Boder

Leiligheten ligger i et meget sjarmerende og attraktivt boligområde.
Sentrumsnært med kort vei til buss/tog. Tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm




Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK










Ingrid & Eystein
FERMENTERT MAT




WINE GUIDE








CHANEL


RUSSAND




Small Precious Things




















WALTER



Sameiet har meget flotte fellesarealer - hvor det i seksjoneringen også er lagt opp til mulighet for båtfeste





Fra bryggen kan du nyte gode solforhold gjennom store deler av dagen

Her bor du meget sentralt, samtidig maritimt og naturskjønt



Det medfølger carport med tilliggene sportsbod - carporten har elbillader





Området blir kalt for Biedermeier-strøket med mange gamle, oppussede, vernede bygninger og belegningsstein og gatelamper, som passer inn med husene

Leiligheten ligger pendlervennlig til, med kort gangavstand til både togstasjon, ekspressbuss og lokalruter



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Øvre Sund 5

Nabolaget Hamborgstrøm nedre - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Akademiet realfagsskole Dramme...** 115 elever, 10 klasser | 12 min 1.1 km |
| **Øren skole (1-7 kl.)** 442 elever, 21 klasser | 17 min 1.4 km |
| **Norlights Montessoriskole Dram...** 68 elever, 2 klasser | 18 min 1.6 km |
| **Børresen ungdomsskole (8-10 kl...** 316 elever, 24 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Akademiet ungdomsskole Drammen...** 75 elever, 8 klasser | 18 min 1.6 km |
| **Akademiet Ypsilon vgs** 200 elever | 12 min 1.1 km |
| **Heltberg vgs. Drammen** | 17 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Fylkeshuset** Totalt 10 ulike linjer | 4 min 0.3 km |
| **Drammen stasjon** Totalt 8 ulike linjer | 18 min 1.5 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 54 min |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 9 min |

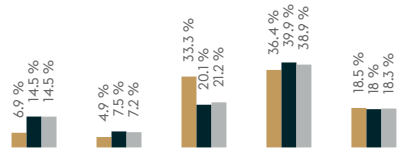
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Parktunet barnehage (1-5 år)** 102 barn | 6 min 0.5 km |
| **Sørbyløkka barnehage (0-5 år)** 94 barn | 7 min 0.6 km |
| **Dampsentralen barnehage (1-5 å...** 59 barn | 11 min 0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Vinjesgate** | 4 min |
| **Kiwi Øvre Storgate** | 12 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hamborgstrøm nedre | 740 | 620 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 72/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 67/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

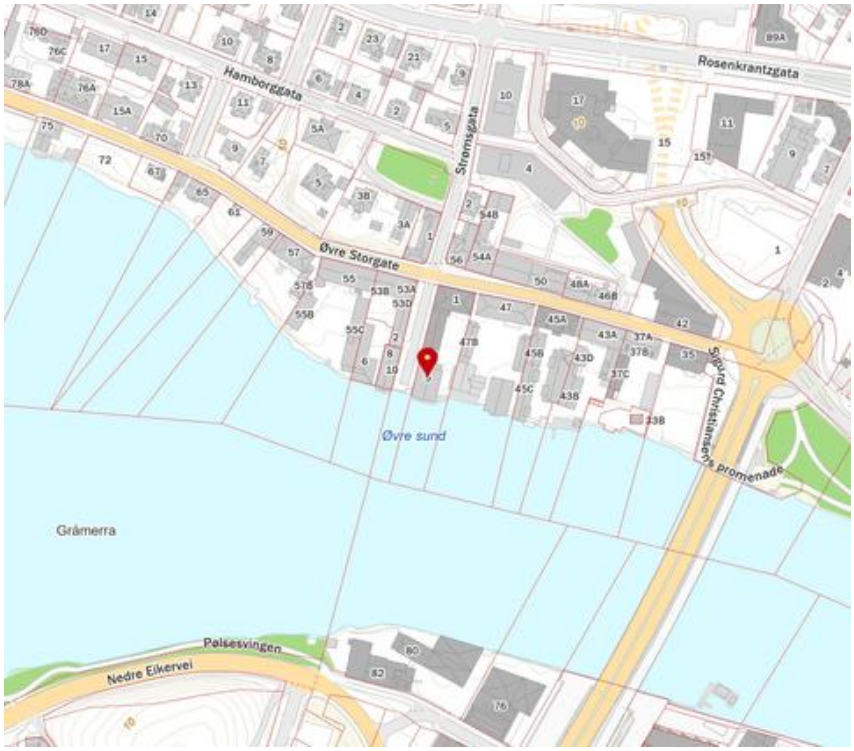
## Sport

| | |
|---|---|
| Støtsgata 3 Balløkke | 2 min |
| Børresen skole | 6 min |
| MOOV treningssenter | 12 min |
| Fitness24Seven Drammen | 13 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 80/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 77/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 76/100




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

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0154/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Øvre Sund 5, 3018 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 1133, snr 4 i Drammen kommune

**Selgere**
Jonathan Lindseth Kvalvågnes
Linda Lindseth Kvalvågnes

**Kjøpesum og omkostninger**
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 691 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1985

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Bod i carport
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Hall, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og toalettrom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Solforhold**
Boligen ligger meget solrikt til, med sol på eiendommen gjennom store deler av dagen.
Midtsommers kan man nyte solen på bryggen til ca kl 19-20.

**Innhold**
2. etasje: Hall, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og toalettrom.
I tillegg medfølger bod på loft, samt carport med bod.

**Standard**
Leiligheten er betydelig påkostet i 2021-2024, og har gjennomgående delikate overflater med gode farge- og materialvalg. Detaljert informasjon ligger under punkt moderniseringer.

Entré/hall: Velkommen hjem! Romslig hall med god plass for å henge fra seg i langsgående garderobe.

Stue/kjøkken: Leiligheten har et meget romslig kjøkken med rikt med skap- og skuffeplass, samt romslig

benkeplate. Kjøkkenet har glatte overflater med keramisk benkeplate fra Sigvartsen.
Integrerte hvitevarer medfølger. Videre inneholder stuen god plass for spisebord og sofamøblement. Den interne frontbeliggenheten mot elva gir et meget hyggelig utsyn fra både vinduer og veranda.
Verandaen er lun og fin, her kan du nyte gode sommerdager.

Bad og toalettrom: Leiligheten har et meget delikat baderom og toalettrom, renovert i 2021/2022 i regi av sameiet. Helfliset, med varmekabler i gulv. Bad og toalettrom er ytterligere modernisert i 2025 med blant annet ny dusjdør på bad og nytt gulv på toalettrom.

Soverom: Leiligheten har tre flotte soverom, hvor planløsningen er justert i forbindelse med oppussingen i 2024 for både optimal størrelse og utsyn.
Hovedsoverommet har meget gode klesoppbevaringsmuligheter.

**Parkering**
Det medfølger en biloppstillingsplass i carport, nummer 4.
Plassen har installert elbillader.
Sameiet har også 3 ekstra gjesteplasser.

**Modernisering og påkostninger**
2021/2022:
- Samtlige baderom og toalettrom i sameiet (7 seksjoner) ble renovert ila ca. sept. 2021-april 2022. Arbeidet ble utført av BMT Bygg, Drammen.
I baderom er gulv med varme pigget opp og byttet, samtidig er både avløpsledninger med sluk, og vannledninger blitt byttet.
Vann er erstattet med rør-i-rør og sentral, og det er montert fuktsperrer. Felles rørnett for sameiet ble samtidig byttet.
Nytt baderomsgulv med fliser er montert, vegger er bygd opp igjen- og tilsvarende med innredning. Takflater er beholdt og er malt opp igjen og el-armatur er skiftet. For separat toalettrom som grenser inn mot baderom- og som inneholder vannsentral, er toalett, håndvask og el-armatur skiftet, vegger og tak er blitt malt.

2024:
- Leiligheten ble i hovedsak betydelig modernisert og oppusset for de fleste overflater
- Endret planløsning (flyttet/nye vegger på soverommene og gang, samt etablert soverom i tidligere kjøkken)
- Alle tak på soverom sparklet og malt
- Nye gipsvegger i gang, stue og kjøkken
- Ny fiskebenslaminat i alle rom med unntak av bad
- Det ble montert dusjkabinett av forrige eier, endret til dusjhjørne med skyvedør i 2024.
- Nytt gulv på toalettrommet, senket taket noen få centimeter for å strekke vann fra fordelingsskapet i taket ut til ny bereder installert i "vaskeskap" i gangen (Konnerud Rør AS)
- Nye kurser, stikkontakter i hele leiligheten for å få skjulte ledninger til spottene i gang/kjøkken/stue og til tv i stue/kontor og soverom
- Ny/forsterket kurs/montert elbillader i carport

Alt arbeidet er utført av faglærte med unntak av noe maling. All dokumentasjon er tilgjengelig i boligmappen

2025:
- Installert 9 nye vinduer i leiligheten (Joe Bygg AS). Byggemeldt og godkjent.
- Malt balkong (Din Malermester)

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Leiligheten befinner seg i et sameie bestående av 7 enheter. Samtlige baderom og toalettrom ble renovert ila ca. sept. 2021-april 2022. Arbeidet ble utført av BMT Bygg, Drammen. I baderom er gulv med varme slått opp og byttet og samtidig er både avløpsledninger ned sluk, og vannledninger blitt byttet. Vann er erstattet med rør i rør og sentral, og det er montert fuktsperrer. Felles rørnett for sameiet ble samtidig byttet. Nytt baderomsgulv med fliser er montert, vegger er bygd opp igjen- og tilsvarende med innredning. Det ble montert dusjkabinett av forrige eier (men vi installerte i stedet
dushjørne med skyvedør i 2024). Takflater er beholdt og er malt opp igjen og el-armatur er skiftet. For separat toalettrom som grenser inn mot baderom- og som inneholde vannsentral, er toalett, håndvask og el-armatur skiftet, vegger og tak er blitt malt. I 2024 la vi nytt gulv på toalettrommet, senket taket noen få centimeter for å strekke vann fra fordelingsskapet i taket ut til ny breder innstalert i "vaskeskap" i gangen. Dette i forbindelse med totalrenovering av leiligheten. Alt arbeidet i så måte ble gjennomført av Konnerud Rør AS med dokumentasjon i boligmappen.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Joe Bygg AS har installert nye vinduer i Sameiet i 2025. I vår leilighet er det installert 9 nye vinduer. Dette arbeidet var søknadspliktig og ble godkjent av Drammen kommune før gjennomført. Balkongen ble malt i 2025 av Din malemester. Taket på toalettrom og i gang/stue ble lektet ut og senket noen få centimeter i forbindelse med totalrenovering. Dette for å trekke vann til ny bereder i gang, flytting av kjøkken og skjulte ledninger til tv/lamper m.m. Alt arbeidet er gjort av faglærte og dokumentasjon ligger i bolig mappen. Joe Bygg AS, Gjerberg Elektriker 1 AS, Konnerud Rør AS og Elektrikeren Drammen AS.
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Sameiets bygg er bygget på en såle og har ikke underetasje.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Endringer gjort av forrige eier på bad m.m. Ble gjort i regi av BMT og dokumentasjon
ligger i boligmappen. I 2024 totalrenoverte vi leiligheten. Ny bereder ble installert i gang, kjøkkenet ble flyttet ut i gang fra eget rom. Det ble lagt nye kurser, stikkontakter i hele leiligheten for å få skjulte ledninger til spottene i gang/kjøkken/stue og til tv i stue/kontor og soverom. I tillegg ble det lagt opp ny/forsterket kurs/montert elbillader i carport. Alt arbeidet ble utført Gjerberg elektriker1 AS og Elektrikeren Drammen AS. Samsvarserklæringer m.m. ligger i boligmappen.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
I forbindelse med totalrenovering så har vi endret planløsningen innvendig. Alle overflater er gjennomgått. Det er flyttet vegger i alle soverom og gang, lagt nytt tak i toalettrom, gang, kjøkken og stue. På soverom er alle tak sparklet og malt. I gang, kjøkken og stue er det lagt nye gipsvegger som er sparklet og malt. Det er etablert et ekstra soverom der kjøkkenet var før. Det er flyttet en vegg på hovedsoverommet for at det rommet skulle skulle bli størst, slik at man kunne sitte i
sengen å se på vannet/elven. Det er lagt opp nye strømkurser for å få alt av lysarmaturer, stikkontakter, tv kabler skjult i tak
/vegger. Det er lagt nytt fiskebenslaminat i alle rom med unntak av badet. Alt arbeidet er utført av faglærte med unntak av noe maling. All dokumentasjon er tilgjengelig i boligmappen.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Inspeksjonsluken må flyttes da peisen står foran den. Vært i kontakt med Arne Skarra og fått et prisestimat på ca 8000 kr på dette.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Rekkverket på balkongen er lavere enn standard-kravet i dag. 9 vinduer i leiligheten er allerede byttet. Sameiet er veldrevet og har planer om å bytte ut siste vindu i stuen i nær fremtid grunnet alder. Sameiet har jevnlige møter og planlegger vedlikehold og økonomi på god og forutsigbar måte for å unngå store egenandeler.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Noe skjevhet i gang/stue. Anser dette som normalt med tanke på alder.
- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Boligen er for gammel da det ikke utstedes dette for tiltak søkt om før 1998.
- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nabotomta skal gjøre endringer. Det gamle destileriet skal pusses opp.
- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Sameiet er veldrevet og har solid økonomi. Nødvendig vedlikehold blir utført fortløpende. Sameiet har byttet ut store
deler av vinduene sine. Dette arbeidet fortsetter til man er ferdig, men tas gradvis slik at sameiet rekker å spare opp så mye som mulig gjennom felleskostnadene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Takst og Boligtjenester AS

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ikke relevant
Krypkjeller : Ikke relevant
Grunnmur : Ikke relevant
Plate på mark : Ikke relevant
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning / fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I fellesoppgang utenfor leilighet
Varmtvannstank : I kjøkken / garderoberekke
Fordelerskap - rør : På toalettrom
Lukket peis i stue / kjøkken

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Avtrekk: Avtrekk med kullfilter
- Ventilasjon: Manglende ventilering soverom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv benk
- Taklampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Peis
- Elektrisk oppvarming for øvrig

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 615 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felles bygningsforsikring
- Grunnpakke tv/internett
- Strøm i fellesområder
- Vann/avløp
- Brøyting av bakgård
- Mindre vedlikehold og sparing til større vedlikehold

**Kommunale avgifter**
Kr 4 161,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon kr 4 161,-

Vann/avløp er inkludert i felleskostnadene.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 183 827
Som sekundærbolig: kr 4 735 308
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tiknyttet Telia via sameiet.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Boligsameiet Elvegaarden Sjøboden, orgnr. 985168644

**Om sameiet**
Leiligheten ligger i et lite, men veldrevet sameie. Sameiet består av 10 seksjoner, hvor 7 av disse er boligseksjoner. Vedlikeholdsfordelingen er tydelig satt opp i seksjoneringen, hvor disse 7 seksjonene opptrer som sitt eget sameie med sitt eget styre for boligen. Alle sameierne er medlemmer av styret, og ingen tar betalt for oppgavene de utfører for fellesskapet.
Sameiet fører ikke regnskap, men det velges en controller som går gjennom bilag og presenterer økonomien til årsmøtet.

Sameiet startet i fjor et prosjekt med utskifting av vinduer.
Hovedandelen av vinduene er skiftet og betalt via oppsparte midler og en egenandel i 2025.
I 2026 planlegges det en ny fase med utskiftning. Dette er planlagt å betales av oppsparte midler, samt en egenandel etter behov.
I løpet av en treårsperiode er målet å skifte ut samtlige vinduer. Det er vedtatt at alle sameierne betaler samme egenandel til alle vinduer er skiftet ut.
Størrelsesforholdet på dette er fortsatt uklart, da det avhenger av tidspunkt for utskiftning og kapitalbehov.

**Forretningsfører**
Boligsameiet Elvegaarden Sjøboden

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 28 571,- pr. 15.05.2026

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Disse er under revidering og skal vedtas på årsmøtet.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, informasjon må sendes til styret.

**Sameiets forsikring**
IF
Polisenr. SP626282

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 360 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet tomt i maritimt miljø i første rekke ved elva.
Her har man enkel adkomst med parkering i carport, samt fine fellesområder med brygge til glede for beboerne.
Her kan du starte dagen med en dukkert, og nyte gode solforhold dagen gjennom.

**Adkomst**
Enkel adkomst fra offentlig vei. Se kart for mer informasjon. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på visningsdagen.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en optimal beliggenhet i Drammen, hvor Øvre Sund er et sjarmerende boligområde der ny bebyggelse går sammen med eldre trehusbebyggelse med historisk sus. Området blir kalt for Biedermeier-strøket og har mange gamle, oppussede, vernede bygninger og belegningsstein samt gatelamper, som passer inn med husene.

I 2005 definerte riksantikvaren Øvre Sund som et nasjonalt viktig kulturminneområde, da dette er et av de ytterst få byområder i Norge som fortsatt har 1700-tall strukturer med bakhager og sjøboder mot elva. Boligen ligger i første rekke mot elva, med gangavstand til alt av byens butikk- og servicetilbud, samtidig som du finner unike turområder i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten går du til Bragernes Torg på ca 10 minutter. Turen kan f.eks. legges gjennom den pent opparbeidede byparken. Byparken har fått et betydelig løft i de senere år, med en meget flott lekepark, store grøntarealer for ballsport, piknik og annen hygge. Nylig åpnet også en del av parken for nye aktiviteter; boccia og sjakk. Fra byparken har du kun få minutters gange til Bragernes Torg. Her finner du alt du trenger av forretninger, både frittstående butikker, kjedebutikker og kjøpesentre.

Både Torget Vest og Magasinet er velkjente og ikoniske kjøpesentre i sentrum, med gode åpningstider og et rikholdig utvalg av butikker. På Torget Vest finnes blant annet Spar med ferskvaredisk, Baker Hansen, Vinmonopolet og Mester Grønn. Med andre ord har du alt du trenger for den gode helgehandelen i umiddelbar nærhet.
Langs torget ligger en rekke spisesteder som dekker alle ønsker. Skulle du ønske spisested med utsikt, kan du trekke ned til elva for en matbit - og noe leskende på de varme sommerdagene.

Skulle du ikke finne det du trenger i sentrum, kan du ta en spasertur til Union eller Strømsø på motsatt side av elva, eller en liten kjøretur til de to kjøpesentrene CC Drammen eller Gulskogen.

Elva er byens midtpunkt og et yndet tur- og rekreasjonssted for mange av byens beboere. Her er det pent opparbeidede turveier, med fine sitteplasser, sandstrender og muligheter for andre akitiviteter.

For de treningsglade er dette en populær joggetur, hvor man kan avpasse distansen selv etter hvor mange broer man ønsker å passere. Det er også mulig å legge inn en treningsstopp med gratis styrketrening i "Tufteparken". Det finnes to av disse langs elva, én ligger ute ved Fjordparken og den andre ligger få minutters gange fra leiligheten.

Ønskes mer stillhet og natur, er inngang til Hamborgstrømskogen like bak leiligheten. Hamborgstrømskogen er virkelig verdt et besøk, med sine flotte turstier pent innlemmet blant fredede og majestetiske trær. Her kan du starte turen ved Hans Hansens vei, enten ved sykehuset eller via en spasertur i det flotte nabolaget. Nærmeste ski- og lysløype starer også her.

Her strekker stier og løypenett seg innover marka, og inviterer til både korte og lange turer. En populær runde for beboerne i området er turen opp til "Dronninga", et ikonisk tre i den fredede skogen, videre opp til Hamborgstrømpaviljongen, langs "brudesløret" med nydelig utsikt, en stopp innom Åspaviljongen for en vaffel eller noe leskende og avslutte med ZikkZakken, før man kommer ned til gravlunden ved Bragernes kirke. Dette er en flott times gåtur med fine inntrykk og fantastisk utsikt. Ønskes en lengre runde, kan man benytte seg av samme løypenett videre opp til Spiralen, over til flere flotte badeplasser og videre innover i Finnemarka. Dette er like populært sommer som vinter.

Ønsker du å trene innendørs, er det en rekke treningssentre i nærheten - både på Papirbredden, på CC Drammen, Marienlyst og på Åssiden. For de litt tøffere, kan sikkert en dukkert i elva friste, etterfulgt av en deilig, varm badstu med fantastisk utsikt over elva og Bragernesåsen. "Ælvebadstua" ligger vis a vis leiligheten på Union-siden.

For pendlere ligger boligen godt til, med buss- og togmuligheter i gangavstand. Fra leiligheten bruker man ca 10-15 minutters gange til Drammen stasjon, som har videre hyppig kommunikasjon til Oslo sentrum og videre til Oslo Lufthavn. Det er en rekke bussavganger fra Fylkeshuset som ligger 4-5 minutters gange fra boligen. Fra Drammen til Oslo tar det ca 30 minutter med tog, og ca 60 minutter til Oslo Lufthavn.

På veien bort til togstasjonen går man over Ypsilon og over Grønland/Papirbredden. Ypsilon er en karakteristisk gangbro, formet som en Y. Over på Grønland/Papirbredden er det et rikelig utvalg av spise- og serveringssteder. Her kan man nyte god mat med utsikt til elva. I tillegg er det en rikholdig Meny-butikk, Mester Grønn, vinmonopol og apotek. Papirbredden er også et sentrum for utdanning med et nytt og flott bibliotek under samme tak som Universitetet i Sør-Øst Norge. Som student vil det ta deg ca 7-8 minutter hjemmefra til skolebenken. For deg som er glad i konsert- og kulturliv, er også Union scene plassert her. Union scene huser en rekke store artister året i gjennom. På den andre siden av elva ligger ærverdige Drammen teater med tilbud om alt fra konserter til teaterstykker.

Det er også et godt utvalg av barnehager i kort avstand fra leiligheten og Børresen ungdomsskole ligger like ved.

Kort oppsummert har leiligheten en helt unik beliggenhet i Drammen, der man kan bo tilbaktrukket, men likevel en kort spasertur fra alt man har behov for, både til hverdags og når man skal kose seg litt ekstra.

**Offentlig kommunikasjon**
Bussholdeplass "Fylkeshuset" i Rosenkrantzgata ligger bare 4-5 minutters gange fra leiligheten. Her er det hyppige avganger med både bybusser, ekspressbuss og regionale busser. Både på Bragernes Torg og Strømsø torg, ca 15 minutter unna, finner du kollektivknutepunkt med hyppige bussavganger til mange destinasjoner. Tar du turen via Ypsilon og Grønland, går du til togstasjonen på ca 15 minutter. Her er det hyppige avganger mot Oslo, og turen til Nationaltheateret tar ca 30 minutter og Gardermoen ca 60 minutter. For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, nettbuss.no, flytoget.no eller brakar.no.

**Skoler og barnehager**
Det er mange barnehager i nærheten av boligen, blant annet Parktunet Barnehage og Sørbyløkka barenehage. Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.  Boligen sogner til Øren barneskole og Børresen ungdomsskole, der sistnevnte ligger få minutter unna.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, datert 03.05.1984. Leiligheten samsvarer med disse, med unntak av at det er flyttet litt internt på planløsningen, herunder endret størrelse på bod og flyttet kjøkken ut i gang/stue for å lage et nytt soverom.

Det er gitt tillatelse til skifte av vinduer 30.06.2025.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Bevaring kulturmiljø
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Selger opplyser om at naboeiendommen Destilleriet skal oppusses, men ikke antas å ha noe betydning for denne leiligheten.

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

3301/114/1133/4:
09.09.1985 - Dokumentnr: 8294 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for nok 10 000 med prioritet 85% av verditakst.

15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Jordskifte
I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett
Sak nr. 12/1996-6.00 Drammenselva
Lier kommune Drammen kommune - grensegang

09.09.1985 - Dokumentnr: 8294 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/1919
Eiendommen er oppdelt i 10 seksjoner.
---
Diverse påtegning
Nye plantegninger for seksjonsnr. 2,4 og 6

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

**Verneklasse/SEFRAK**
Boligen er klassifisert som beliggende i:
- Kulturmiljø
- Brannsmitteområder

Boligen er videre klassifisert som:
- Kulturmiljø med svært høy verneverdi

Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør».

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 150,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Stylingrådgivning kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 11 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 175 020,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

**Meglerforetaket**
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Øvre Sund 5
# 3018 DRAMMEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i flermannsbolig |
| Byggeår: | 1985 |
| BRA: | 101 $m^2$ |
| BRA-i: | 92 $m^2$ |
| Rapportdato: | 20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027) |




## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 7 | 5 | 2 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 114 BNR: 1133 SNR: 4

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Øvre Sund 5
3018 Drammen

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43306

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Avtrekk | Avtrekk med kullfilter |
| Ventilasjon | Manglende ventilering soverom |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tidligere inntegnet kjøkken som eget rom, er idag soverom. Kjøkken er flyttet til Hall / stue. Endringene krever ikke søknad om bruksendring da rommene regnes som rom for varig opphold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **18.5.2026** | **20.5.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Jonathan Lindseth Kvalvågnes** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Linda Lindseth Kvalvågnes** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2023

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Finn-Erik Sørensen** | Telefon: | **92136658** |
| Firma: | **Takst og Boligtjenester As** | Epost: | **finn-erik@takstbo.no** |
| Tittel: | **Takstingeniør** | Adresse: | **Hanseringen 6, 3406 Tranby** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Frende forsikring polise nr : 1386609** | | |

Takst- og boligtjenester AS



**Om bygningssakkyndig:**

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

**Egne premisser:**

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Øvre Sund 5, 3018 Drammen** | | | | | |
| Kommunenr: | **3301** | Gårdsnr: | **114** | Bruksnr: | **1133** | Festenr: |
| Seksjonsnr: | **4** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0201** | |
| Byggeår: | **1985** - Gjeldende TEK 85 | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet i flermannsbolig** | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 85 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leiligheten ligger i en typisk flerbruksbolig med brannskillende trekonstruksjoner i vegger og i etasjeskille mellom leilighetene. Felles arealer i flerbruksboliger er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles trappeoppgang, felles kjeller, felles vaskerom, takterrasser, loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Leilighet i flerbolig :
Leilighet beliggende i : 2 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis :
Etasjer i flerboligen : 4
Loft : Felles
Kjeller : Nei
Eksterne boder : 1 bod på loft, i bod i Carport
Garasje : Carport i felles anlegg
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong
El-bil lading : Ja, i carport

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ikke relevant
Krypkjeller : Ikke relevant
Grunnmur : Ikke relevant
Plate på mark : Ikke relevant
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning / fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I fellesoppgang utenfor leilighet
Varmtvannstank : I kjøkken / garderoberekke
Fordelerskap - rør : På toalettrom
Lukket peis i stue / kjøkken

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Selv om bolig er fra 1985 fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Boligen har gjennomgående en høy standard, både mh.t valg av kvalitetsmaterialer på overflater, som parkett på gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av høy kvalitet, samt høy kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, og påkostede løsningsvalg.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **92** | **92**<br>Romfordeling:<br>Hall / Kjøkken, Stue, 3 x soverom, bad og toalettrom | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **0** | **6** |
| **Loft** | **6** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **6**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **0** |
| **Bakkeplan** | **3** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **3**<br>Romfordeling:<br>Bod i Carport. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **101** | **92** | **9** | **0** | **6** |

## Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :
"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets / borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet / borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Malte trevinduer med 2 lags glass<br>Malte slette dører | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Innerdører er malt i 2024 | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

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

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.3 Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-0**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved kjøleskap : 112
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ikea 2024
Benkeplate : Keramisk benkeplate fra Sigvartsen (Morazzi)
Kum : Singel kum, underlimt
Blandebatteri : Kjøkkenbatteri med uttrekk

Hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Micro : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kjøleskap : Integrert i høyskap
Fryseskap : Integrert i høyskap
Vinskap : Frittstående under benk.

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

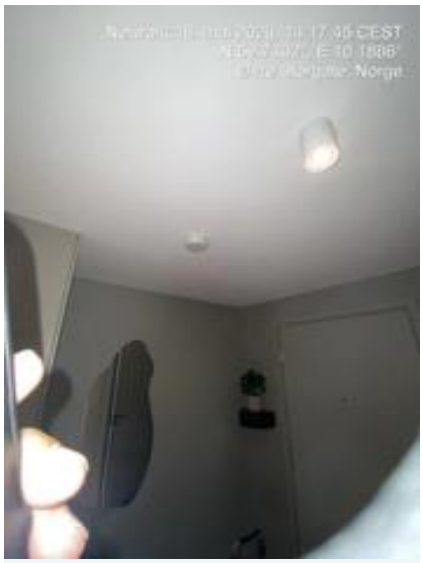
**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Avtrekksventilator har kun kullfilter. (TG2)
Årsak : Tilstandsgrad er satt i.h.t bestemmelser i.h.t NS 3600:2018
Risiko : Avtrekk med kullfilter anses som en noe svakere løsning for tilstrekkelig os-oppfang og inneklima over tid.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å bytte ut kullfilter regelmessig etter leverandørens anvisninger.

## 6.4 Lovlighet / HMS



Røykvarsler




Brannslokningsapparat

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Tidligere inntegnet kjøkken som eget rom, er idag soverom. Kjøkken er flyttet til Hall / stue. Endringene krever ikke søknad om bruksendring da rommene regnes som rom for varig opphold. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |
| Det foreligger ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.<br>Skjulte avløp er ellers av ukjent type. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |

| | |
|---|---|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ukjent |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.6 Vannledninger



Fordelerskap

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| vannrør ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2021 i regi av borettslaget | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-0**

Fordelerskap for rør i rør er plassert : Toalettrom

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

## 6.7 Elektrisk




Sikringsskap

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er utført elektrikerarbeider i forbindelse med oppgardering av bad og kjøkken | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Samsvarserklæring er datert 23.04.2024. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I felles oppgang utenfor leiligheten

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad
Lukket Peis : Ja
El-ovner : Ja

## 6.8 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| I høyskap i Kjøkken / Hall | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med understøttelse | |
| Årstall | |
| 2021 | |

| | |
|---|---|
| Størrelse | |
| ca 200 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-0**

Det er montert vannføler og automatisk vannstoppventil.

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Det er ikke ventiler i yttervegg, eller vinduslist på vinduer i soverom.
Lufting kun ved åpning av vinduer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det kan anbefales å sette inn ventiler i yttervegg i alle soverom.

## 6.10 Våtrom



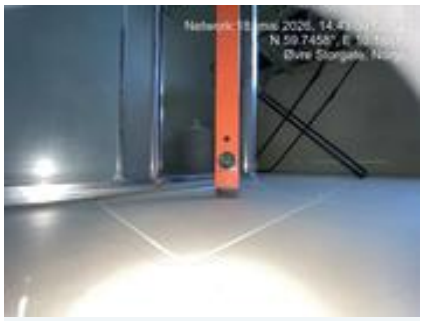

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Våtrommet har følgende overflater :<br>Vegger : Flis<br>Himling : Malte plater<br>Gulv : Flis | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet er oppgradert i regi av sameiet i 2021 | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |

| Inventar |
|---|



Sluk



Fall til sluk



Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-1**

Fall til sluk er mål til : 37mm

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter
Sevant : Singel heldekkende
Speilskap
Blandebatteri : Standard

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører
Vaskesøyle : Ja

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-0 |
|---|---|

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

### Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Fuktmåling er foretatt i eksisterende inspeksjonsluke både på bad og i toalettrom
Sted : Bak bruksvannsone / dusjsone i tilstøtende rom.
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 og ga ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og "godkjent" måleverdi < 6 %

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Det er forelagt dokumentasjon på bad i Boligmappa.no | |

## 6.11 Overflater andre Rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,34m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

Alle overflater i alle rom er malt i 2024.

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Fiskebeinslaminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 :
Gulv : Fiskebeinslaminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 2 :
Gulv : Fiskebeinslaminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 3 :
Gulv : Fiskebeinslaminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Hall :
Gulv : Fiskebeinslaminat
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

**Oppsummering** **TG-0**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.12 Radon

Beskrivelse

Det er ikke forelagt radonmålinger på eiendommen.
I.h.t NGU ( Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Usikker
Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern.

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0154/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Øvre Sund 5, 3018 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Jonathan Lindseth Eriksen, Linda Kvalvågnes

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mars 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP626282
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten befinner seg i et sameie bestående av 7 enheter. Samtlige baderom og toalettrom ble renovert ila ca. sept. 2021-april 2022. Arbeidet ble utført av BMT Bygg, Drammen. I baderom er gulv med varme slått opp og byttet og samtidig er både avløpsledninger ned sluk, og vannledninger blitt byttet. Vann er erstattet med rør i rør og sentral, og det er montert fuktsperrer. Felles rørnett for sameiet ble samtidig byttet. Nytt baderomsgulv med fliser er montert, vegger er bygd opp igjen- og tilsvarende med innredning. Det ble montert duskabinett av forrige eier (men vi innstallerte i stedet dushjørne med skyvedør i 2024). Takflater er beholdt og er malt opp igjen og elarmatur er skiftet. For separat toalettrom som grenser inn mot baderom- og som inneholde vannsentral, er toalett, håndvask og el-armatur skiftet, vegger og tak er blitt malt. (I 2024 la vi nytt gulv på toalettrommet, senket taket noen få centimeter for å strekke vann fra fordelingsskapet i taket ut til ny breder innstalert i "vaskeskap" i gangen. Dette i forbindelse med totalrenovering av leiligheten. Alt arbeidet i så måte ble gjennomført av Konnerud Rør AS med dokumentasjon i boligmappen).

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten befinner seg i et sameie bestående av 7 enheter. Samtlige baderom og toalettrom ble renovert ila ca. sept. 2021-april 2022. Arbeidet ble utført av BMT Bygg, Drammen. I baderom er gulv med varme slått opp og byttet og samtidig er både avløpsledninger ned sluk, og vannledninger blitt byttet. Vann er erstattet med rør i rør og sentral, og det er montert fuktsperrer. Felles rørnett for sameiet ble samtidig byttet. Nytt baderomsgulv med fliser er montert, vegger er bygd opp igjen- og tilsvarende med innredning. Det ble montert duskabinett av forrige eier (men vi innstallerte i stedet dushjørne med skyvedør i 2024). Takflater er beholdt og er malt opp igjen og elarmatur er skiftet. For separat toalettrom som grenser inn mot baderom- og som inneholde vannsentral, er toalett, håndvask og el-armatur skiftet, vegger og tak er blitt malt. (I 2024 la vi nytt gulv på toalettrommet, senket taket noen få centimeter for å strekke vann fra fordelingsskapet i taket ut til ny breder innstalert i "vaskeskap" i gangen. Dette i forbindelse med totalrenovering av leiligheten. Alt arbeidet i så måte ble gjennomført av Konnerud Rør AS med dokumentasjon i boligmappen).

---

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** BMT bygg og Konnerud Rør AS. Alt av dokumentasjon ligger i boligmappen. Sep 2021-april 2022 av forrige eier, mens alt av arbeid utført av oss ble utført ca mars 2024 - juni 2024.

---

### 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Joe Bygg AS har innstallert nye vinduer i Sameiet i 2025. I vår leilighet er det innstallert 9 nye vinduer. Dette arbeidet var søknadspliktig og ble godkjent av Drammen kommune før gjennomført. Balkongen ble malt i 2025 av Din malemester. Taket på toalettrom og i gang/stue ble lektet ut og senket noen få centimetert i forbindelse med totalrenovering. Dette for å trekke vann til ny breder i gang, flytting av kjøkken og skjlute ledninger til tv/lamper m.m. Alt arbeidet er gjort av faglærte og dokumentasjon ligger i bolig mappen. Joe Bygg AS, Gjerberg Elektriker 1 AS, Konnerud Rør AS og Elektrikeren Drammen AS.

---

### 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

**Eventuell kommentar:** Sameiets bygg er bygget på en såle og har ikke underetasje.

---

### 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Endringer gjort av forrige eier på bad m.m. Ble gjort i regi av BMT og dokumentasjon ligger i boligmappen. I 2024 totalrenoverte vi leiligheten. Ny breder ble installert i gang, kjøkkenet ble flyttet ut i gang fra eget romt. Det ble lagt nye kurser, stikkotakter i hele leiligheten for å få skjute ledninger til spottene i gang/kjøkken/stue og til tv i stue /kontor og soverom. I tillegg ble det lagt opp ny/forsterket kurs/montert elbillader i carport. Alt arbeidet ble utført Gjerberg elektriker1 AS og Elektrikeren Drammen AS. Samsvarserklæringer m.m. ligger i boligmappen.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Endringer gjort av forrige eier på bad m.m. Ble gjort i regi av BMT og dokumentasjon ligger i boligmappen. I 2024 totalrenoverte vi leiligheten. Ny breder ble installert i gang, kjøkkenet ble flyttet ut i gang fra eget romt. Det ble lagt nye kurser, stikkotakter i hele leiligheten for å få skjute ledninger til spottene i gang/kjøkken/stue og til tv i stue/kontor og soverom. I tillegg ble det lagt opp ny/forsterket kurs/montert elbillader i carport. Alt arbeidet ble utført Gjerberg elektriker1 AS og Elektrikeren Drammen AS. Samsvarserklæringer m.m. ligger i boligmappen.

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektrikeren Drammen AS. La ny kurs og insttalerte elbillader i carporten. Samsvarserklæring ligger i Boligmappen.

---

### 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Som tidligere nevnt er baderom/toalettrom og rør i rør/vannledninger gjort av tidligere eier/sameiet i 2021-2022. I tillegg har vi i forbindelse med totalrenovering flyttet vann/breder til gang og kjøkken. Dette arbeidet ble utført av Konnerud Rør AS i 2024. Dokumentasjon ligger i boligmappen.

---

### 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** I forbindelse med totalrenovering så har vi endret planløsningen innvendig. Alle overflater er gjennomgått. Det er flyttet vegger i alle soverom og gang, lagt nytt tak i toalettrom, gang, kjøkken og stue. På soverom er alle tak sparklet og malt. I gang, kjøkken og stue er det lagt nye gipsvegger som er sparklet og malt. Det er etablert et ekstra soverom der kjøkkenet var før. Det er flyttet en vegg på hovedsoverommet for at det rommet skulle skulle bli størst, slik at man kunne sitte i sengen å se på vannet/elven. Det er lagt opp nye strømkurser for å få alt av lysarmaturer, stikkontakter, tv kabler skjult i tak /vegger. Det er lagt nytt fiskebenslaminat i alle rom med unntak av badet. Alt arbeidet er utført av faglærte med unntak av noe maling. All dokumentasjon er tilgjengelig i boligmappen.

---

### 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig vann og avløp.

---

### 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

**Eventuell kommentar:** Sameiet har kun el-oppvarming og separate ildsteder.

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ukjent. Ikke kjent med at det er foretatt noen måling.

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Inspeksjonsluken må flyttes da peisen står foran den. Vært i kontakt med Arne Skarra og fått et prisestimat på ca 8000kr på dette.

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**Eventuell kommentar:** Sameiets bygg er bygget på såle og har ikke underetasje.

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Ja

**Beskriv:** Rekkverket på balkongen er lavere enn standard-kravet i dag. 9 vinduer i leiligheten er allerede byttet. Sameiet er veldrevet og har planer om å bytte ut siste vindu i stuen i nær fremtid grunnet alder. Sameiet har jevnlige møter og planlegger vedlikehold og økonomi på god og forutsigbar måte for å unngå stoe egenandeler.

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Noe skjevhet i gang/stue. Anser dette som normalt med tanke på alder.

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstmann ikke vært her ennå i forbindelse med dette salget. Foreligger tilstandsrapport i forrige salgsoppgave i 2023.

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave 2023

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Ja

**Beskriv:** Boligen er for gammel da det ikke utstedes dette for tiltak søkt om før 1998.

---

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

Ja

**Beskriv:** Nabotomta skal gjøre endringer. Det gamle destileriet skal pusses opp.

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** Inspeksjonsluken bak peisen må flyttes. Kostnadsestimat på dette er innhentet. Ca 8000kr.

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** Sameiet er veldrevet og har solid økonomi. Nødvendig vedlikehold blir utført fortløpende. Sameiet har byttet ut store deler av vinduene sine. Dette arbeidet fortsetter til man er ferdig, men tas gradvis slik at sameiet rekker å spare opp så mye som mulig gjennom felleskostnadene.

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 10-0154/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Øvre Sund 5, 3018 DRAMMEN** | |
| Dato for energimerking<br>**18.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-297375** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**7786050** |
| Gårdsnummer<br>**114** | Bruksnummer<br>**1133** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1985** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**94,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**94,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**151,56 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**158,03 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**15 498 kWh** |




# Øvre Sund 5, 3018 DRAMMEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Øvre Sund 5, 3018 DRAMMEN

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

#### Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

### Brukertiltak

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET ELVEGAARDEN/SJØBODEN

Vedtatt i årsmøte
Den 24.04.26
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er boligsameiet Elvegaarden/Sjøboden, og har gårdsnummer og bruksnummer 114/1133 seksjon 001-007 i Drammen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 9. september 1985, og 4. oktober i 2010.

Sameiet består av 7 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

### 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer i fasade og ytterdører. Utskifting av vinduer/dører mot egen veranda er på seksjonseiers kostnad i sin helhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder, forretningsfører og et medlem som controller

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Alle sameierne er medlemmer av styret. Styret skal ha en styreleder, en forretningsfører og en controller som velges på årsmøte.

**8.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.5. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Plikt til å ha controller

Årsmøtet har med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedtatt at sameiet skal ha en controller som er valgt av årsmøtet.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Elvegaarden
# Sjøboden boligsameie i Drammen

*Utgave 01/22*

Vedtatt på årsmøte 15.04.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

## 1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

## 2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

**Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.**

## 3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## 4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

## 5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

## 6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

**Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.**

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## 7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

## 8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

## 9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

## 10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

## 11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

**Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.**

*Boligsameiet*

## *Elvegaarden/Sjøboden*

*Drammen, Gnr/bnr 114/1133,*
*seksjon 001-007*



# Innkalling til årsmøte nr 40 i boligsameiet Elvegaarden/Sjøboden 20.april 2026

Til seksjonseiere

Seksjon 001 Torbjørn Eldegard
Seksjon 002 Gro Margit Hjelmen
Seksjon 003 Siv Kristin Kaupang
Seksjon 004 Linda Kvalvågnes og Jonathan Eriksen
Seksjon 005 Rune Harald Jahnsen
Seksjon 006 Kathrine Kirkevaag
Seksjon 007 Kari Mette Busengdal og Frode Barstad

Drammen 2026.03.12

**Årsmøtet blir avholdt i 4.etg. hos Kari Mette og Frode 20.april 2026 kl 18.00**

1. **Konstituering**
   a) Spørsmål om møtet er lovlig satt.
   b) Opplysning om antall møtende sameiere, herunder antall fullmakter.
   c) Godkjenning av innkallingen.
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av referent og 2 personer til å undertegne protokollen
   f) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsberetning for 2025**

3. **Økonomisk status 2025 og revisors beretning Her skal vi etter vedtektene ha revisor.** I styremøtet 23. mars må vi bestemme om vi skal endre vedtektene etter dagens status. Jmf pkt 7 lenger ned.

4. **Budsjett 2026 og fastsetting av månedlig fellesutgift.**

5. **Valg av styremedlemmer.** Alle sameierne er styremedlemmer jmf. Eierseksjonsloven om små sameier.

6. **Andre innkomne saker/forslag**
   Styret opprettholder utfordringer vedr vedlikeholdsbehov grunnet sterk prisvekst.

   Frist for innsending av saker til årsmøtet er 23.mars 2026.
   Sameier som ikke kan møte bes gi stemmefullmakt til annen sameier.

Styret i sameiet


| Adresse | Telefon | Orgnr | e-post | Bank |
|---|---|---|---|---|
| Øvre Sund 5, 3018 Drammen | 93402202 | 985168644 | barfro@online.no | 2351 05 70383 |

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

KVALVÅGNES LINDA LINDSETH
Øvre Sund 5
3018 DRAMMEN

**Rapport etter tilsyn**

**Saksnummer: 2025/14944 Øvre Sund 5-H0201**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.10.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Stein Harald Lie

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

**Omfang**
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.
Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

**FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:**

| | |
|---|---|
| 1. | Avvik: Det bemerkes |
| Dato: | 20.10.2025 |
| Frist: | 19.11.2025 |
| Gjelder: | Ildsted - Plassering: 2 etasje Stue |
| Saksbehandler: | Stein Harald Lie |
| Beskrivelse: | Ildstedet er feilmontert. For nærme sotluke.Våres forslag til løsning er at sotluke eller ildsted flyttes på godkjent måte, slik at det blir fri tilgang til sotluke. |

| | |
|---|---|
| 1. | Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr. |
| Dato: | 20.10.2025 |
| Gjelder: | Bruksenhet |
| Saksbehandler: | Stein Harald Lie |
| Beskrivelse: | Brannslukkningsapparat er utgått på dato.<br>Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres husbrannslange eller godkjent håndslukningsapparat. |

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

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

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

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

# Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det bemerkes

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 10.12.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

KVALVÅGNES LINDA LINDSETH
Øvre Sund 5
3018 DRAMMEN

KVALVÅGNES JONATHAN LINDSETH
Øvre Sund 5
3018 DRAMMEN

**TILFREDSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT**

**Saksnummer: 2025/14944**

Feierseksjonen har den 10.12.2025 mottatt skriftlig tilbakemelding om retting av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende.

Avvik er nå lukket.

Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Vennlig hilsen
Stein Harald Lie
Feierseksjonen

32044440

Fra innbygger: KVALVÅGNES JONATHAN LINDSETH

Publisert: 09.12.2025

Planen er å flytte sotluken så dette er i orden innen neste vinter. Mvh Jonathan L. Kvalvågnes

Drammen kommune

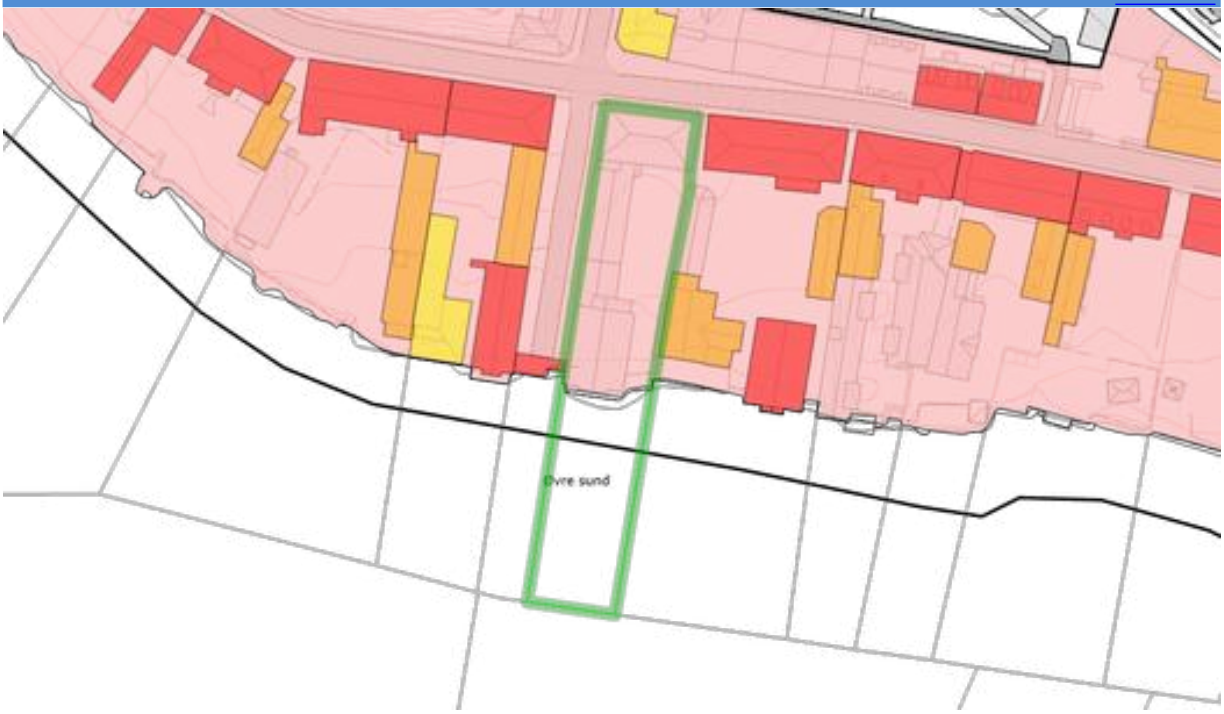
# Kulturminner - lokal verneliste

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **1133** | **0** | **4** |

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

## Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart




Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | 1 | x | | 0.67m$^2$ |
| Høy bevaringsverdi - klasse B | 1 | x | | 0.41m$^2$ |
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | 1 | x | | 1351.54m$^2$ |
| Enhetlig kulturmiljø | 1 | x | | 1601.13m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Fredet | Middels bevaringsverdi - klasse C | Undersøkes |
| Uten vernestatus for enkeltobjekt | Kulturmiljø - Høy verneverdi | Sammensatt kulturmiljø |
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Høy bevaringsverdi - klasse B | 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 | 114 | 1133 | 0 | 0 | 1 | 2360.90m$^2$ |

### Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg | 1 | 5.78m$^2$ |
| Annen forretningsbygning | 1 | 207.06m$^2$ |
| Seterhus, sel, rorbu ol | 1 | 18.38m$^2$ |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 1 | 357.20m$^2$ |
| Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus | 1 | 262.74m$^2$ |

## Arealplaner

### Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 5007.60m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 1367.67m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | 4721.80m$^2$ |

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

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | Nåværende | 1010.78m$^2$ |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Nåværende | 1350.12m$^2$ |

### Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 060262-10 | REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 2360.90m$^2$ |

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Friluftsområde i sjø/vassdrag | 1011.66m$^2$ |
| Gate med fortau | 47.75m$^2$ |
| Bolig/Kontor | 1301.49m$^2$ |

Drammen kommune

# Kulturminner

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **1133** | **0** | **4** |

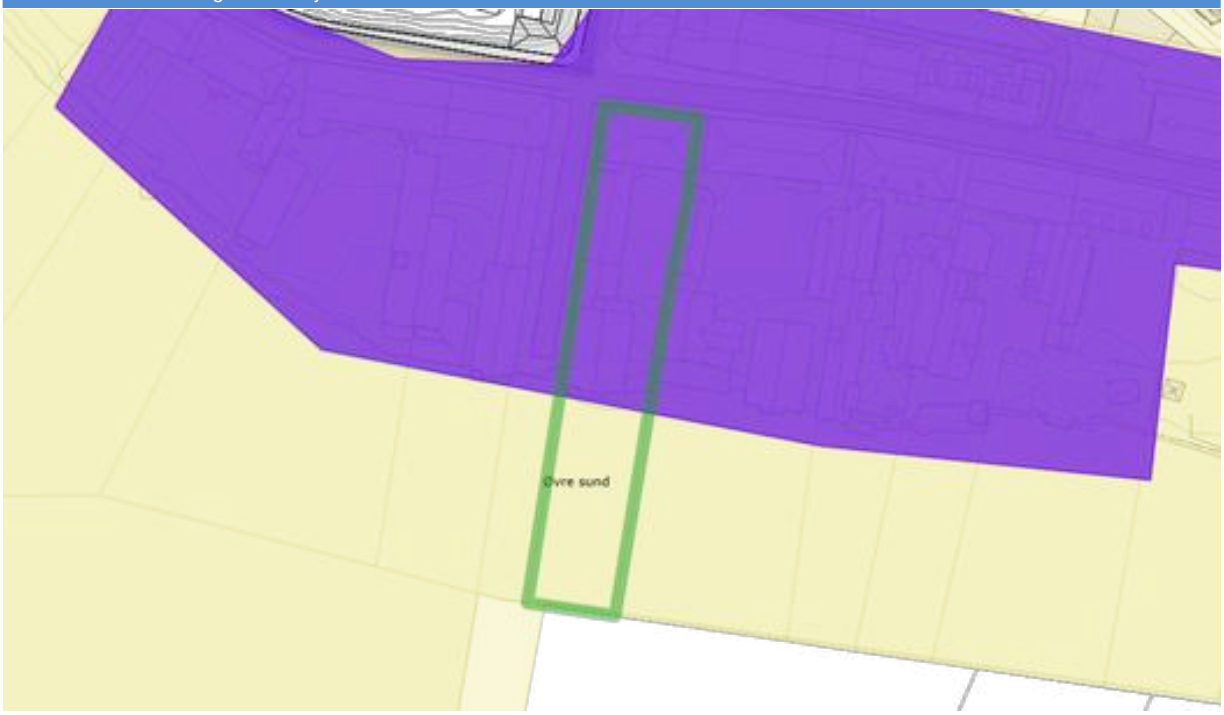
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

## Berørte datasett (0)

## Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart




Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Brannsmitteområder | 1 | x | | 1410.64m$^2$ |
| Verneverdige tette trehusmiljøer | 1 | x | | 1411.29m$^2$ |
| Kulturmiljøer | 2 | x | | 4712.61m$^2$ |

**Tema uten treff:**

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

## Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart




Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

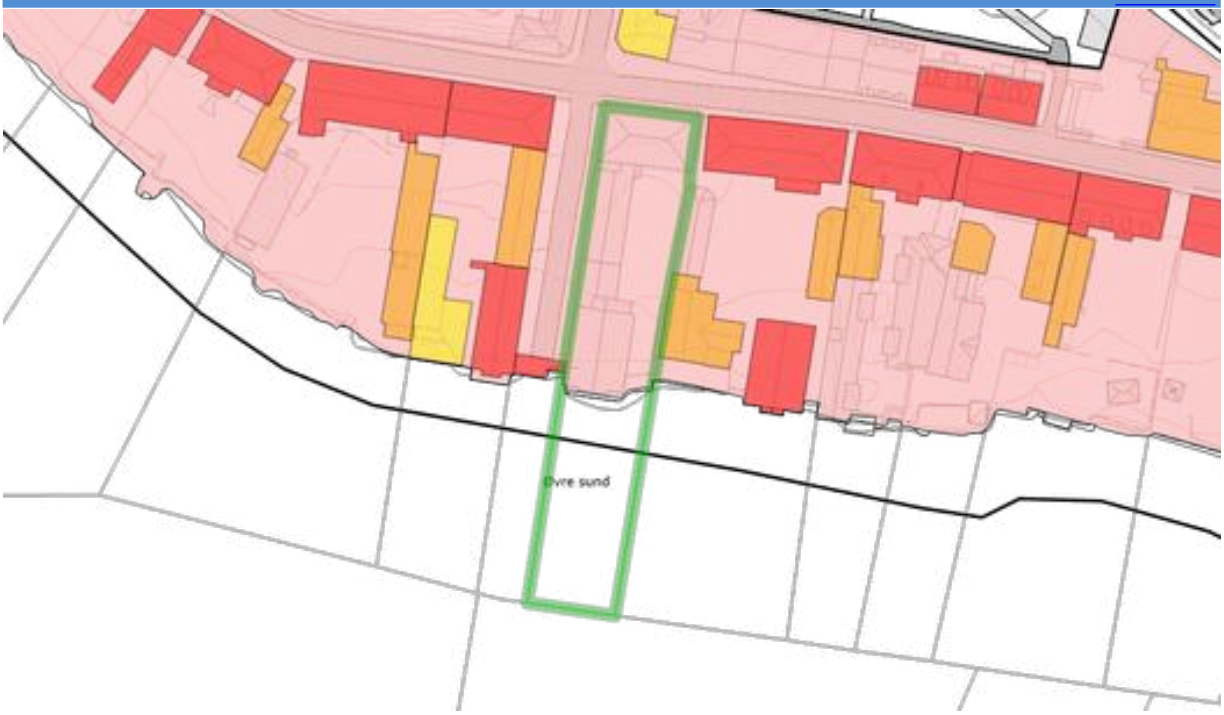
Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

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

## Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart




Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | 1 | x | | 0.67m$^2$ |
| Høy bevaringsverdi - klasse B | 1 | x | | 0.41m$^2$ |
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | 1 | x | | 1351.54m$^2$ |
| Enhetlig kulturmiljø | 1 | x | | 1601.13m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Fredet | Middels bevaringsverdi - klasse C | Undersøkes |
| Uten vernestatus for enkeltobjekt | Kulturmiljø - Høy verneverdi | Sammensatt kulturmiljø |
| Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Høy bevaringsverdi - klasse B | 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 | 114 | 1133 | 0 | 0 | 1 | 2360.90m$^2$ |

### Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg | 1 | 5.78m$^2$ |
| Annen forretningsbygning | 1 | 207.06m$^2$ |
| Seterhus, sel, rorbu ol | 1 | 18.38m$^2$ |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 1 | 357.20m$^2$ |
| Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus | 1 | 262.74m$^2$ |

## Arealplaner

### Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 5007.60m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 1367.67m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | 4721.80m$^2$ |

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

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | Nåværende | 1010.78m$^2$ |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Nåværende | 1350.12m$^2$ |

### Arealplaner innenfor analyseområdet

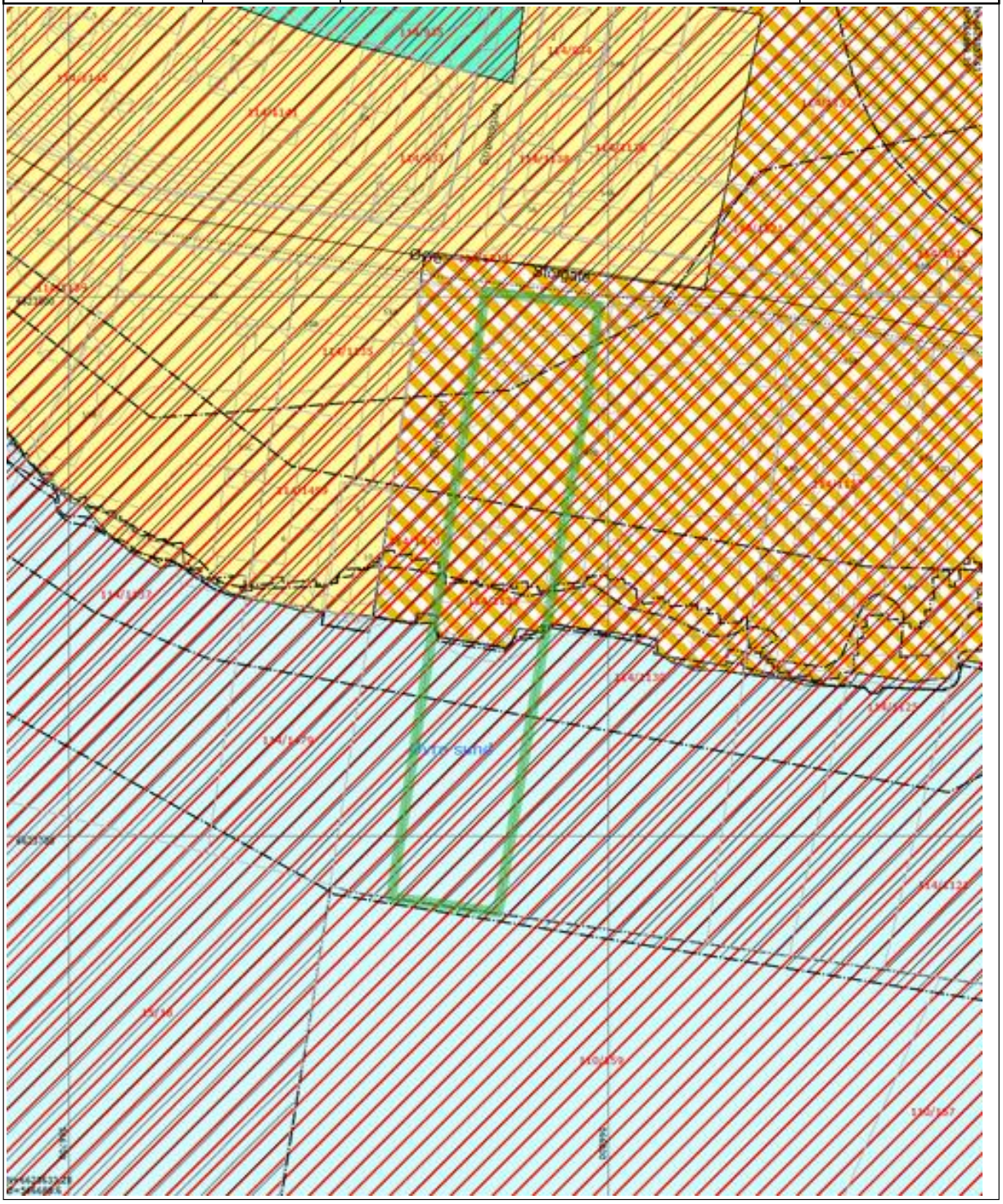
| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 060262-10 | REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 2360.90m$^2$ |

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Friluftsområde i sjø/vassdrag | 1011.66m$^2$ |
| Gate med fortau | 47.75m$^2$ |
| Bolig/Kontor | 1301.49m$^2$ |

## Datasett uten treff (0)

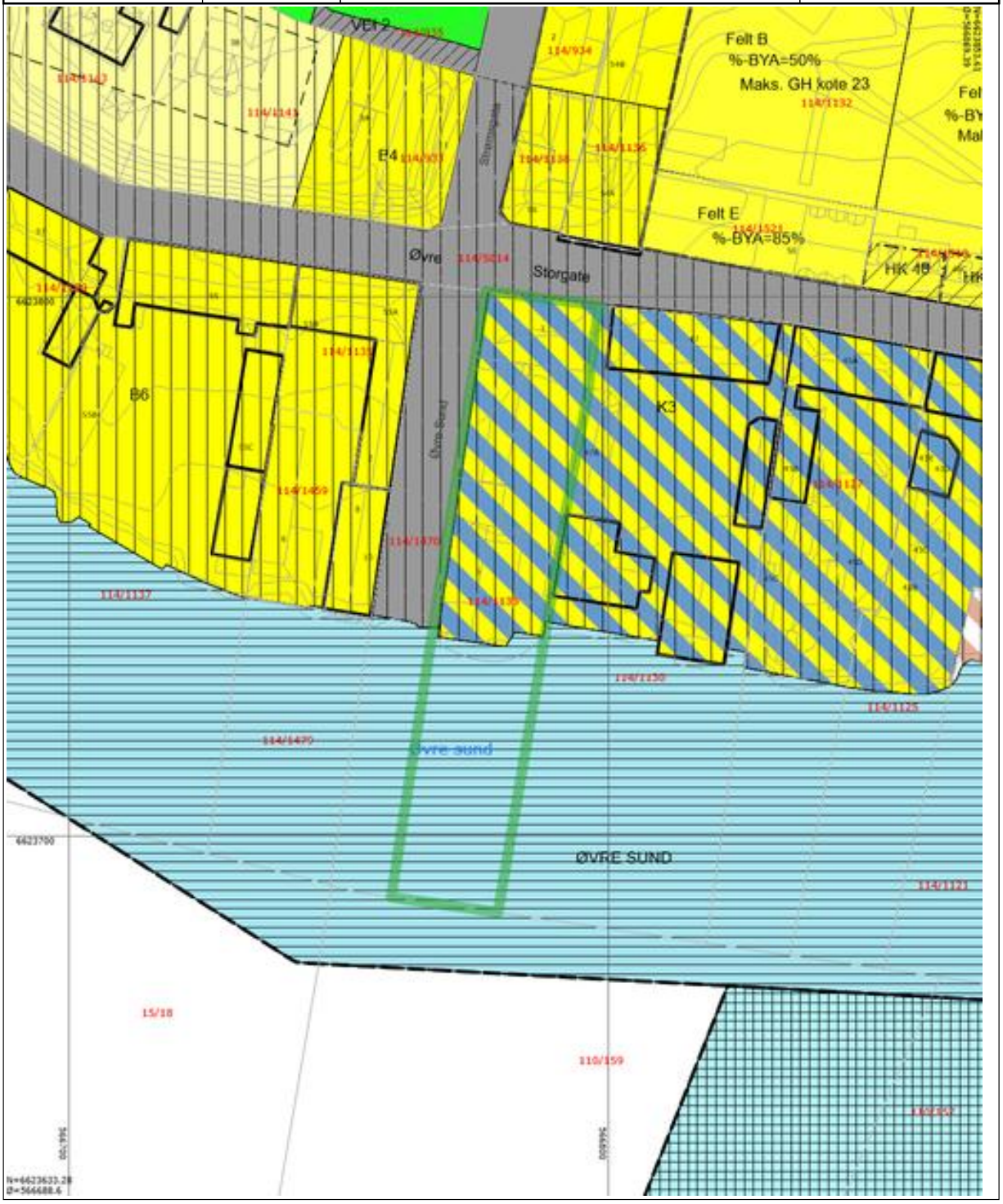
| Drammen kommune | Kommuneplan | | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 1133 | Fnr: 0 | Snr: 4 | |
| | Adresse: | Øvre Sund 5<br>3018 DRAMMEN | | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | | |



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

| Drammen kommune | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 1133 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
| | Adresse: | Øvre Sund 5<br>3018 DRAMMEN | | | |
| | Annen info: | REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA | | | |



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. |
| Privatveg gatenavn. | Eiendomsgrense | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje | Taksprang |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsteig |
| RpAngittHensynGrense | RpGrense | RpFormålgrense |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | Byggegrense | Midlertidig trafikkområde |
| Bevaringsområde | Bevaring av bygninger | Boligområde |
| Frittliggende småhusbebyggelse | Konsentrert småhusbebyggelse | Gate m/fortau |
| Offentlig friområde | Friområde i sjø og vassdrag | Friluftsområde i sjø og vassdrag |
| Felles avkjørsel | Bolig/Kontor | Annet kombinert formål |
| Bevaring kulturmiljø | Boligbebyggelse, blokker | |

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 1133 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Sund 5<br>3018 DRAMMEN | | | |
| 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 | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Sti | Kjørebanekant |
| Veg annen avgrensning | Veg fiktiv grense | Vegdekkekant |
| Vegskulderkant | Flaggstang | Gjerde |
| Kai- og bryggekant | Loddrett mur | Flytebrygge |
| Kai og brygge | Trapp | Udefinerte bygg |
| Bolig | Fritidsbolig | Garasje og uthus |
| Annen næring | Eiendom | Gang- og sykkelveg |
| Veg | Elvekant | Gatelys (belysningspunkt) |
| Gatelys (Lysarmaturt) | Mast | Høydekurve |
| Lekeplass | Bebygd område | Annet |

Drammen kommune

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 114 | **Bruksnr.** | 1133 | **Festenr.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 4 |
| **Adresse:** | Øvre Sund 5, 3018 DRAMMEN | | | | | | | | |

## Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

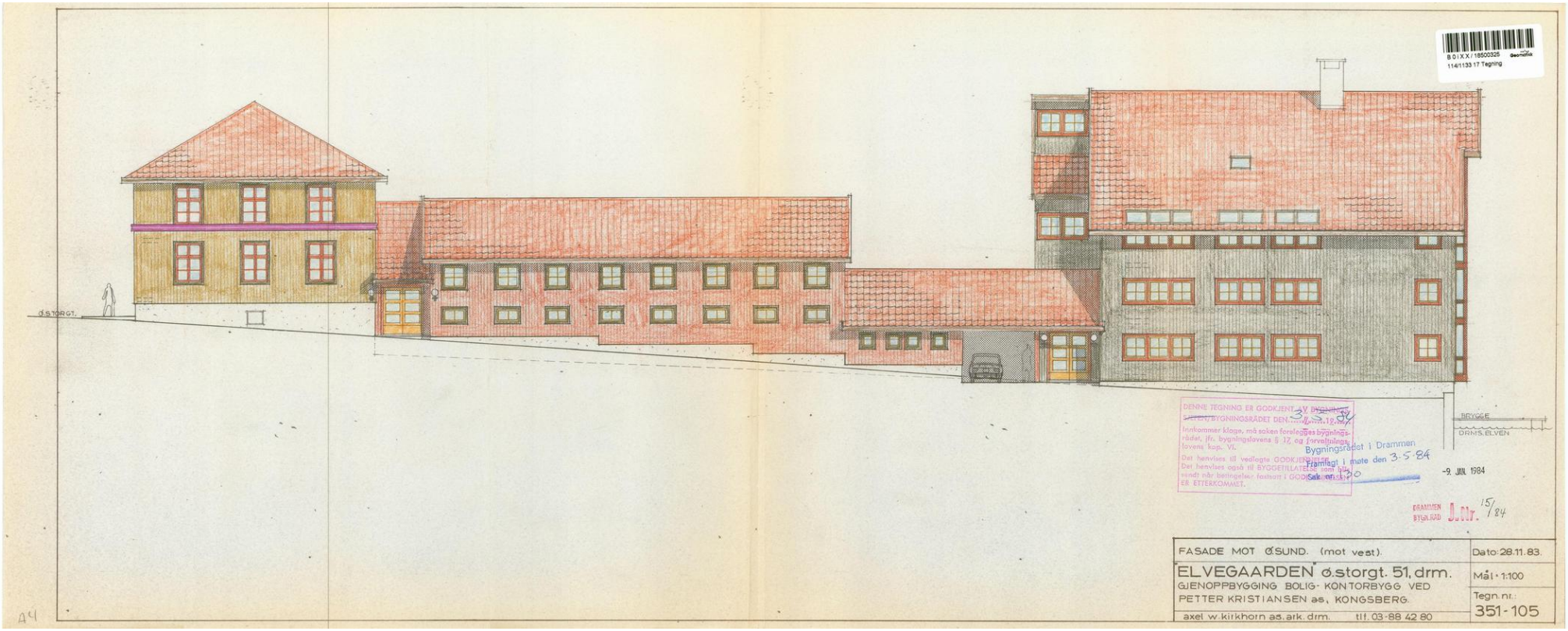
| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | ☐ | ☒ |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |
| **Kommentarer**: | Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 07.11.1985. | |

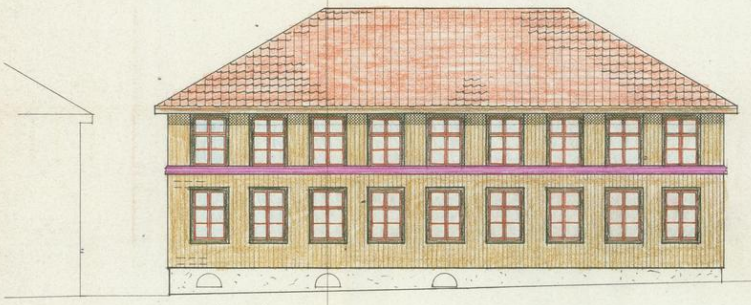
**Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.** Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

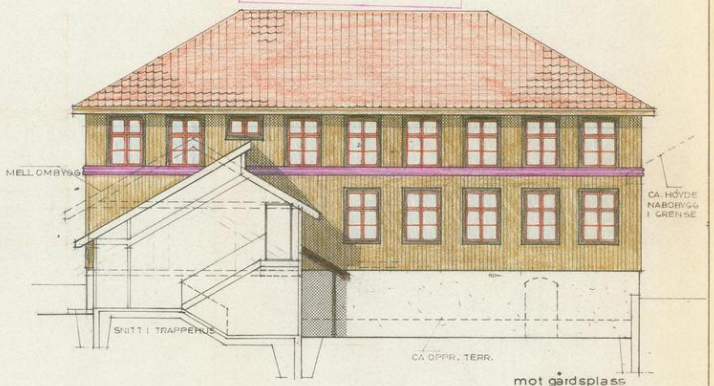
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

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


Ø.STORGT.
BRYGGE
DRMS.ELVEN
DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET DEN 3.5.84
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17, og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE samt tilhørende vilkår som må være oppfylt før ferdigattest kan bli sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSE ER ETTERKOMMET.
Bygningsrådet i Drammen
Framlagt i møte den 3.5.84
Saksnr. 84/10
-9. JAN 1984
DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.nr. 15/84
FASADE MOT Ø.SUND. (mot vest).
Dato: 28.11.83.
ELVEGAARDEN Ø.storgt. 51, drm.
GJENOPPBYGGING BOLIG- KONTORBYGG VED
PETTER KRISTIANSEN as, KONGSBERG.
Mål: 1:100
Tegn. nr.: 351-105
axel w. kirkhorn as, ark. drm. tlf. 03-88 42 80




DENNE TEGNING ER GODKJENT AV ~~BYGNINGS-~~ TJENESTEBYGNINGSRÅDET DEN 3.5.1984

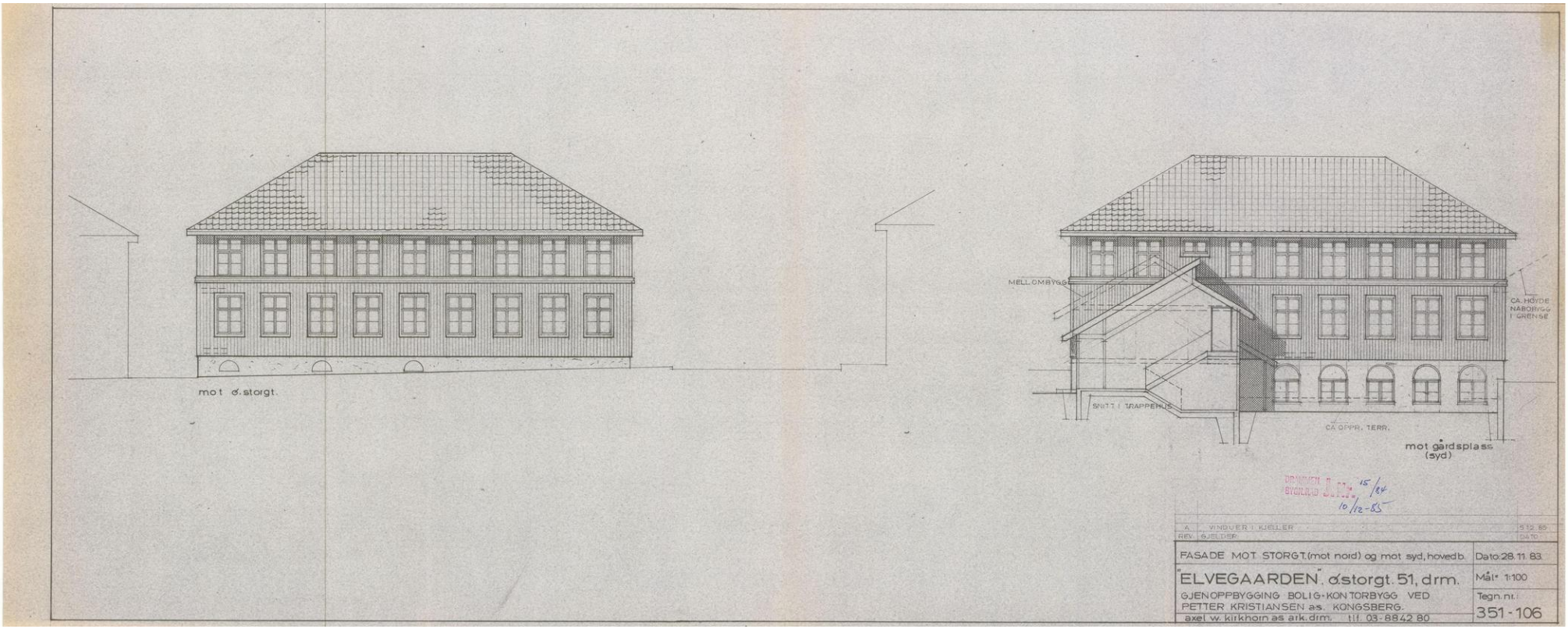
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser festsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

Bygningsrådet i Drammen
Framlagt i møte den 3.5.84
Sak nr. 130

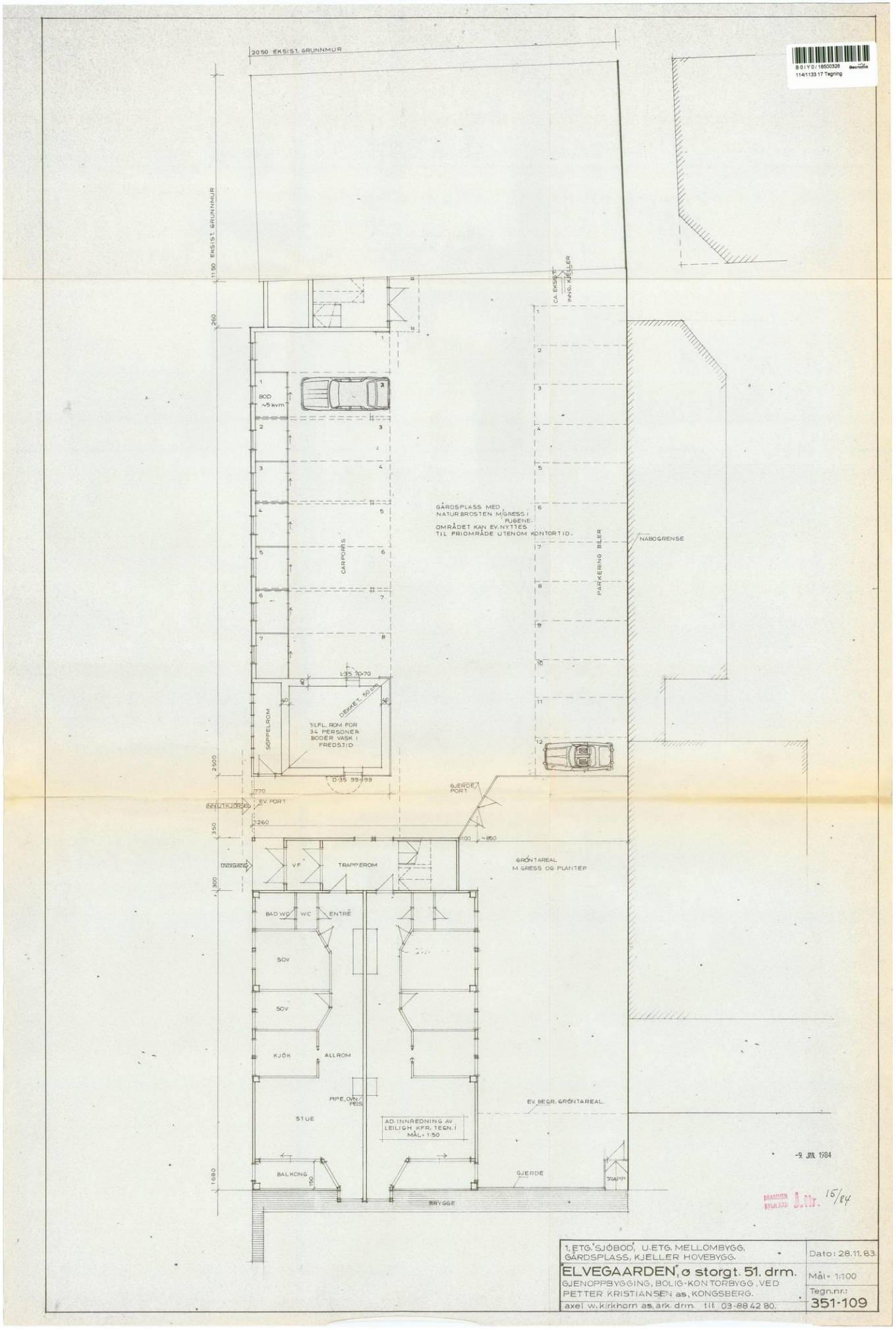
-9. JAN. 1984
DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 15/84

| | |
|---|---|
| FASADE MOT STORGT. (mot nord) og mot syd, hovedb. | Dato: 28.11.83 |
| "ELVEGAARDEN", ø. storgt. 51, drm. | Målᵉ 1:100 |
| GJENOPPBYGGING BOLIG-KONTORBYGG VED PETTER KRISTIANSEN as. KONGSBERG. | Tegn. nr.: 351-106 |
| axel w. kirkhorn as ark. drm. tlf. 03-8842 80 | |




BRANNVERN OG BYGGTEKNIKK 15/84
10/12-85

| REV. | A. VINDUER I KJELLER / GJELDER | 5.12.85 / DATO |
|---|---|---|
| FASADE MOT STORGT. (mot nord) og mot syd, hovedb. | | Dato: 28.11.83 |
| "ELVEGAARDEN", ø. storgt. 51, drm. | | Mål: 1:100 |
| GJENOPPBYGGING BOLIG-KONTORBYGG VED PETTER KRISTIANSEN as. KONGSBERG. | | Tegn. nr.: 351-106 |
| axel w. kirkhorn as ark. drm. tlf. 03-8842 80 | | |




1. ETG. SJÓBOD, U. ETG. MELLOMBYGG, GÅRDSPLASS, KJELLER HOVEBYGG.

Dato: 28.11.83.

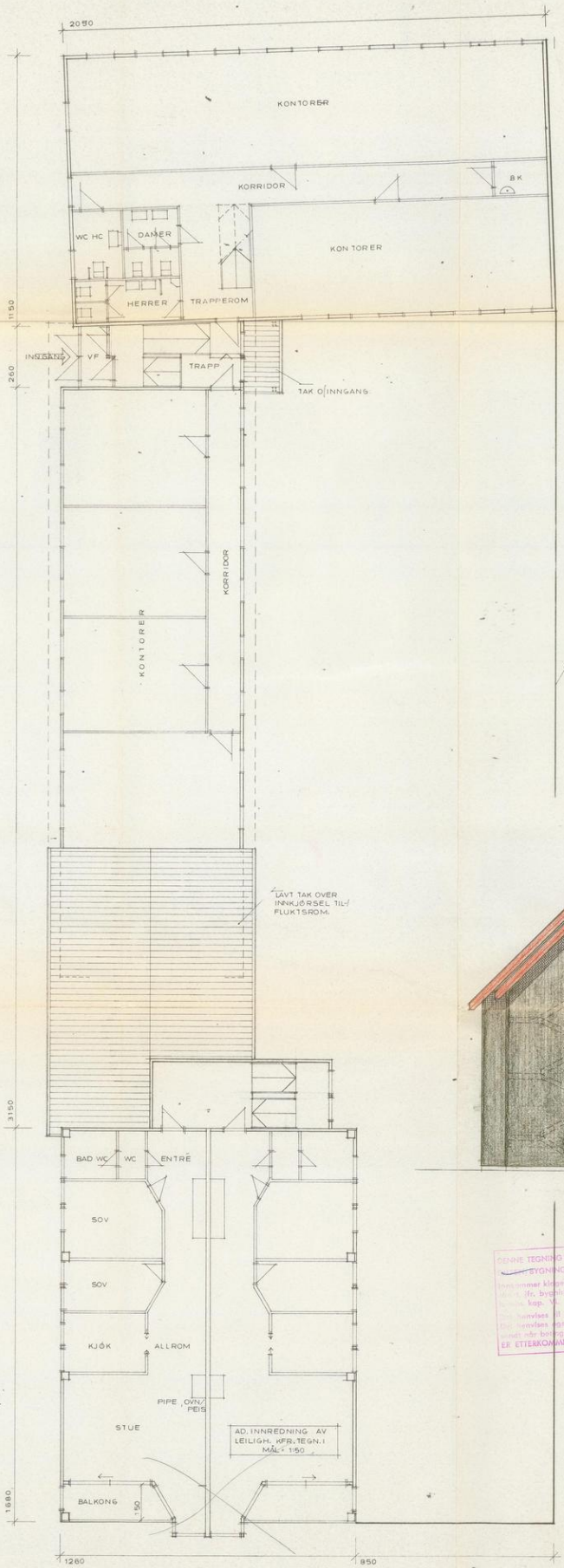
**ELVEGAARDEN, ø storgt. 51. drm.**

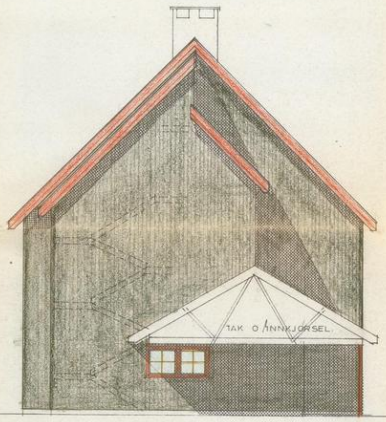
GJENOPPBYGGING, BOLIG-KONTORBYGG, VED PETTER KRISTIANSEN as, KONGSBERG.

Mål: 1:100

Tegn.nr.: 351-109

axel w. kirkhorn as, ark. drm. tlf. 03-88 42 80.



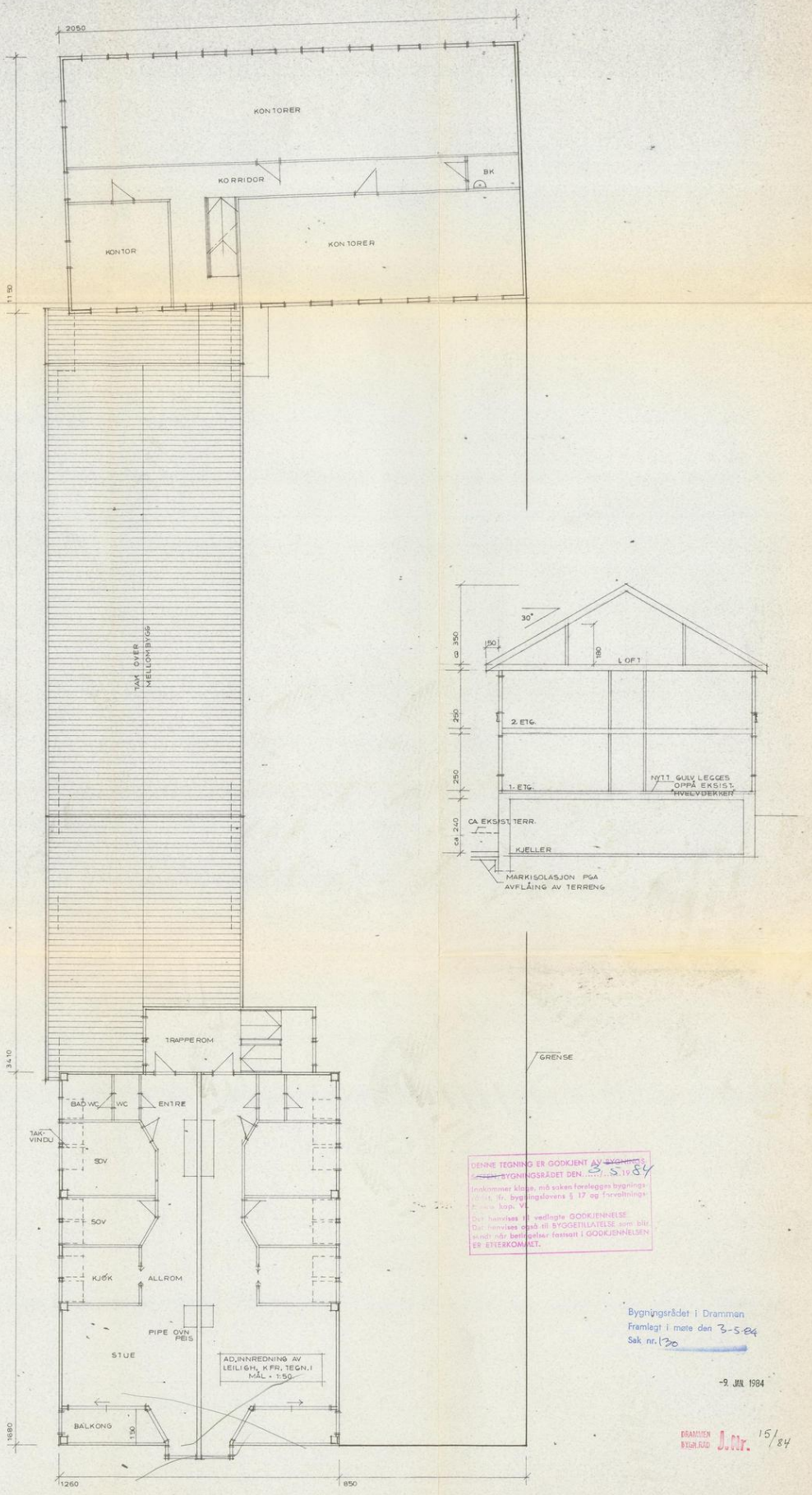

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET DEN 3.5.84
Dersom ommer klage, må saken forelegges bygningsr... jfr. bygningslovens § 17 og frivalt... kap. 16.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE. Det henvises også til BYGGETILLATELSE som bl... endelig når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

Bygningsrådet i Drammen
Framlegt i møte den 3-5-84
Sak nr. 130

-9 JAN 1984

DRAMMEN BYGNRÅD 15/84

| | |
|---|---|
| 2.ETG. "SJØBOD", 1.ETG. MELLOMBYGG, 1.ETG. HOVEDBYGG, FASADE NORD, "SJØBOD". | Dato: 28.11.83. |
| "ELVEGAARDEN", ø.storgt. 51, drm. | Mål: 1:100 |
| GJENOPPBYGGING BOLIG KONTORBYGG VED PETTER KRISTIANSEN as. KONGSBERG. | Tegn.nr.: 351-110 |
| axel w kirknorn as ark. drm. tlf. 03-88 42 80 | |




DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-/BYGNINGSRÅDET DEN 3.5.1984
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningsloven kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til SYGGETILLATELSE som blir gjeldende når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

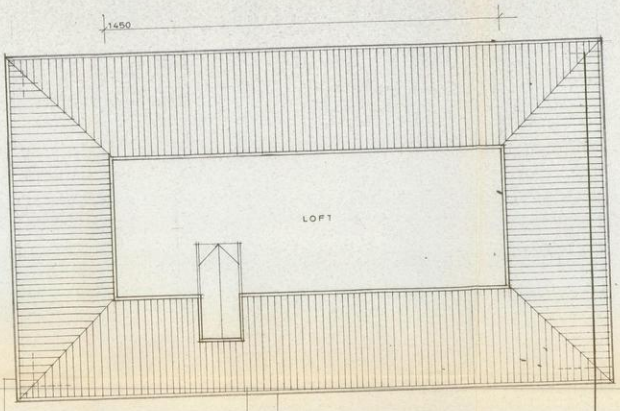
Bygningsrådet i Drammen
Framlegt i møte den 3-5-84
Sak nr. 130

-9. JAN. 1984

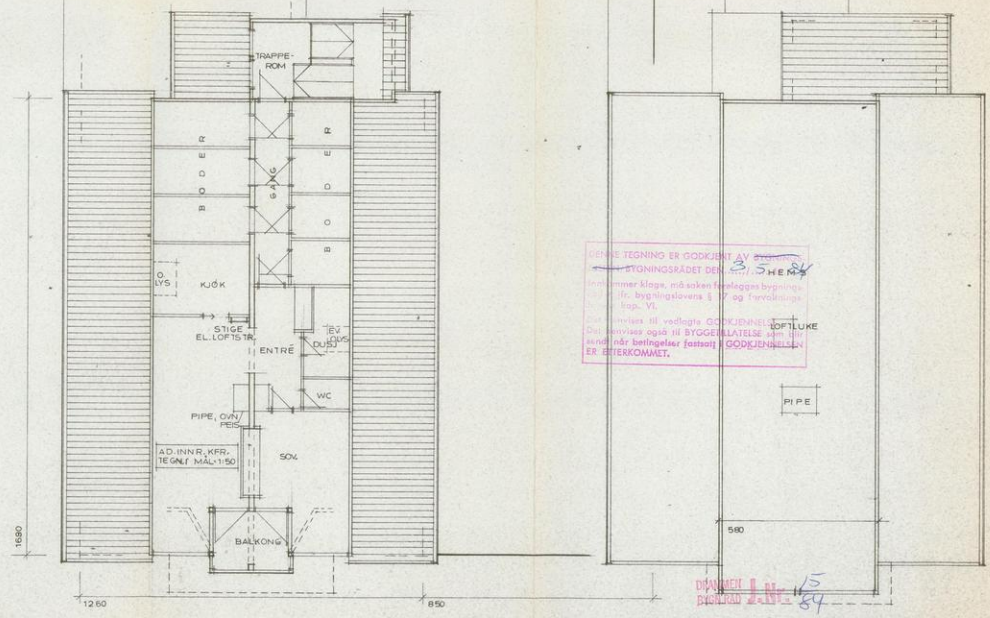
DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 15/84

| | |
|---|---|
| 3.ETG. "SJOBOD", TAK O/MELLOMBYGG, 2.ETG. HOVEDBYGG, SNITT. | Dato: 28.11.83. |
| "ELVEGAARDEN", ø.storgt.51, drm. GJENOPPBYGGING BOLIG KONTORBYGG VED PETTER KRISTIANSEN as, KONGSBERG. | Mål: 1:100 |
| axel w.kirkhorn as, ark. drm. tlf. 03-88 42 80 | Tegn.nr.: 351-111 |

SOIY1/18500329 decrotta
114/1133.17 Tegning



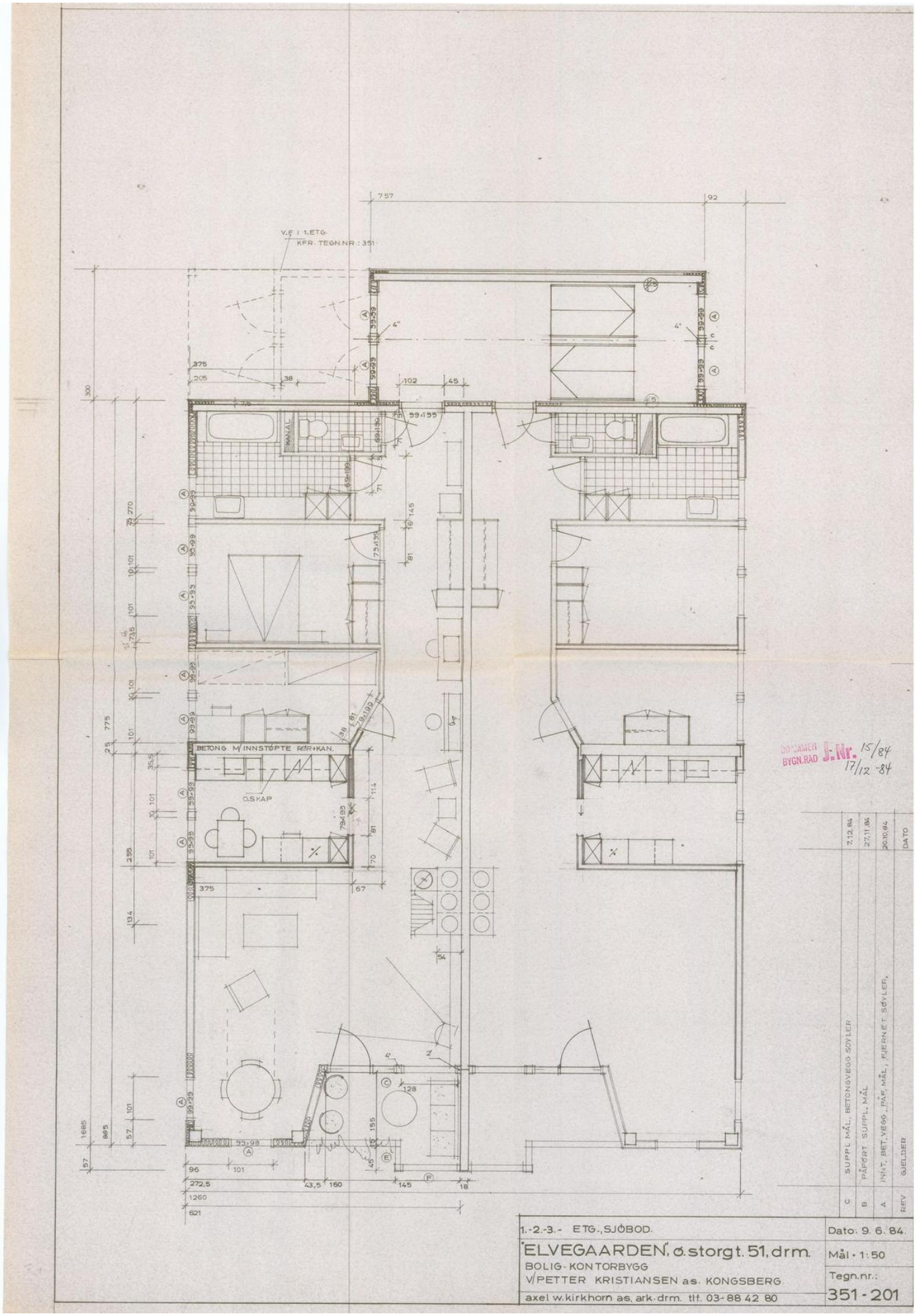

NABOGRENSE



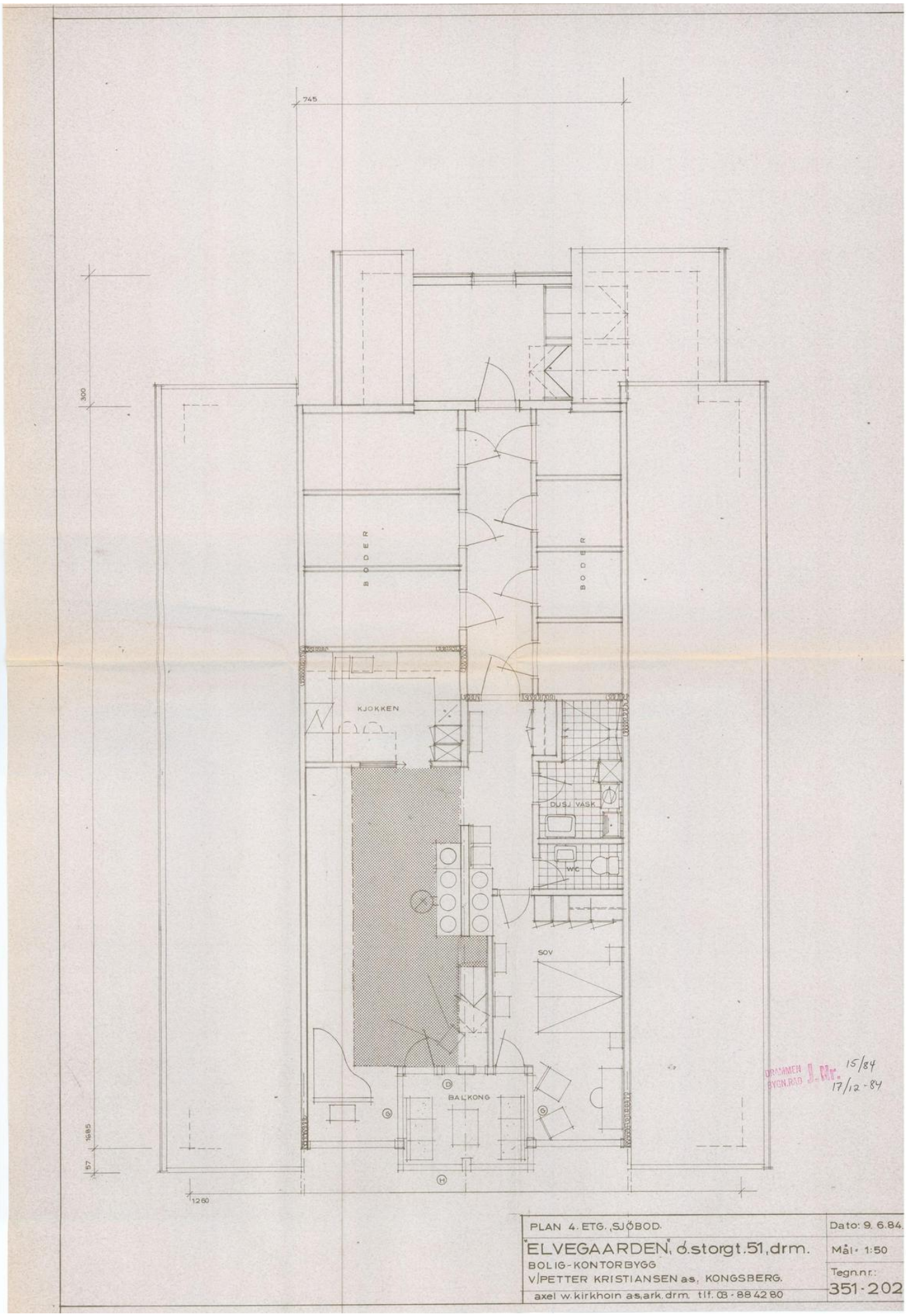

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET DEN 3/5 HEMS
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises også til vedlagte GODKJENNELSE. Det henvises også til BYGGETILLATELSEN som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

DRAMMEN BYGNINGSARKIV Nr. 15/84

| | |
|---|---|
| 4. ETG. SJØBOD, LOFT, HEMS. HOVEDBYGNING. | Dato: 28.11.83. |
| ELVEGAARDEN, ø. storgt. 51, drm. GJENOPPBYGGING BOLIG-KONTORBYGG VED PETTER KRISTIANSEN as, KONGSBERG. axel w. kirkhorn as, ark. drm. tlf. 03-88 42 80 | Mål: 1:100. Tegn. nr.: 351-112 |




DOKUMENT BYGN.RAD J.Nr. 15/84 17/12-84


745
300
1685
57
1260
BODER
BODER
KJØKKEN
DUSJ. VASK
WC
SOV
BALKONG
PLAN 4. ETG., SJØBOD.
"ELVEGAARDEN", d.storgt.51, drm.
BOLIG-KONTORBYGG
V/PETTER KRISTIANSEN as, KONGSBERG.
axel w. kirkhoin as, ark. drm. tlf. 03-88 42 80
Dato: 9. 6. 84.
Mål: 1:50
Tegn.nr.:
351-202
DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr. 15/84 17/12-84

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

Point AS
Framnesveien 7
3222 SANDEFJORD

| Deres ref | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-25/00645-10 | Thea Marie Håheim | 30.06.2025 |

## Øvre Sund 5, tillatelse til utskifting av vinduer

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 114 / 1133 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | Point AS |
| Tiltakshaver: | JOE BYGG AS |

Vi har behandlet søknad om tillatelse til utskifting av vinduer, som vi mottok 22.04.2025.

## Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, jf. § 20-2

**Tillatelsen gjelder**
Tillatelse til rehabilitering herunder utskifting av vinduer i andre og tredje etasje samt takvinduer på fasade øst og vest i boligbygg. Vinduene skal være tilpasset bygningens opprinnelige utrykk, materialitet og farge av hensyn til kulturmiljøet.

## Viktig informasjon

Tillatelsen gjelder i 3 år. Hvis arbeidene ikke er startet innen 3 år, eller arbeidene stopper opp i mer enn 2 år, bortfaller tillatelsen, jf. pbl. § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

**Ansvar**
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 22.04.2025, er lagt til grunn for tillatelsen.



**Virksomhet**

**avdeling**
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

## Du må søke om ferdigattest

Når byggearbeidene er ferdig, må du søke om ferdigattest. Dersom det under arbeidene har blitt gjort endringer, må det sendes inn oppdaterte tegninger.

## Opplysninger om saken

Søknaden gjelder rehabilitering herunder utskifting av vinduer i andre og tredje etasje samt takvinduer på fasade øst og vest i boligbygg. Det er behov for å skifte ut eksisterende vinduer grunnet vedlikehold. Boligbygningen har ikke vern men ligger i kulturmiljø med høy verneverdi. Vinduene skal være tilpasset bygningens opprinnelige utrykk, materialitet og farge av hensyn til kulturmiljøet.

**Plangrunnlag**
For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.2025, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål kombinert bebyggelse og anleggsformål

I tillegg gjelder reguleringsplan for Øvre Sund -Gropa, vedtatt 21.06.2025. Eiendommen er regulert til arealformål bolig/ kontor.

**Høringsuttalelser**

Byantikvaren har uttalt seg om tiltaket først den 02.05.2025 og den 26.05.2025. Under følger et sammendrag av tilbakemeldingene.

*02.05.2025*
*Øvre Sund 5 ligger innenfor kulturmiljøet Øvre Sund med vernestatus A, svært høy verneverdi. Området består av bebyggelse fra før industrialiseringen, med en hovedvekt av bygninger fra 1840. Bebyggelsen omfatter forretningsgårder, boliger, sjøboder, brenneri og et sprøytehus. Øvre Sund 5 ble oppført på 1980-tallet etter at den tidligere bebyggelsen på eiendommen gikk med i en brann i 1981. Det søkes nå om å skifte ut flere av vinduene bygningen, det oppgis i søknaden at vinduene skiftes ut likt mot likt og at dette ikke vil medføre fasadeendring. Med hensyn til kulturmiljøet Øvre Sund er det viktig at også vinduenes materialitet blir videreført i nye vinduer. Vinduene i Øvre Sund 5 er i dag trevinduer med innkittet ytterglass. Dersom dette gjøres ansees utskiftningen av vinduer som akseptabelt.*

*26.05.2025*
*Med hensyn til kulturmiljøet Øvre Sund og dets karakter er det viktig at materialitet og detaljer i vinduene videreføres. Vinduene i Øvre Sund 5 er viktige elementer som sikrer tilpasning til den øvrige bebyggelsen i kulturmiljøet. Nye vinduer skal derfor være like eksisterende vinduer. Dette innebærer trevinduer uten beslag og lik innfesting av ytterglass som på eksisterende vinduer i bygningen.*

Buskerud fylkeskommune har uttalt seg den 23.05.2025. Under følger et utdrag av tilbakemeldingen.

*Det søkes om å skifte ut vinduer med tilsvarende vinduer, både på fasadene og på taket. Bygningen vil beholde sitt eksisterende uttrykk. Vi vurderer dermed at tiltaket ikke vil påvirke opplevelsen av det historiske kulturmiljøet bygningen inngår i. Vi har ingen ytterligere merknader til tiltaket.*

**Nabovarsel**
Naboer og gjenboere har mottatt nabovarsel. Vi har ikke mottatt merknader i saken.

## Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 den 12.06.2025.

**Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter**
Det er behov for å skifte ut eksisterende vinduer grunnet vedlikehold. Byantikvaren anbefaler at vinduene bør være like eksisterende vinduer i materialitet og detaljer. Det opplyses om at nye vinduene skal tilpasses byggets opprinnelige utrykk og arkitektur ved videreføring av utforming, materialitet og farge og at tiltaket skal gjennomføres med hensyn til områdets kulturhistoriske verdi. De nye vinduer skal være i tre men uten kitting. Kommunen vurderer at det kan gis tillatelse til tre vinduer uten kitting men at utskiftningen av vinduene skal gjennomføres og tilpasses byggets opprinnelige utrykk så langt det lar seg gjøre da det har betydning for det kulturhistoriske miljøet bygningen inngår i.

Etter kommunens skjønn har utskiftningen av vinduer god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2.

## Gebyr for behandling av søknaden

Gebyrene er gitt etter forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldene fra 08.04.2025.

Beregning av gebyr:

| Varenr. | Bestemmelse | Pris | Antall | Beløp |
|---|---|---|---|---|
| 301011 | § 3-1-1 a, grunngebyr | kr. 3 520 | 1 | kr. 3 520 |
| 301051 | § 3-1-5 a, utskiftning av vinduer på bygning med vern | kr. 1 760 | 5 | kr. 8 800 |
| | | | **Totalt beløp å betale** | **kr. 12 320** |

Gebyret inkluderer behandling av søknad om ferdigattest, forutsatt at ferdigattest søkes om innen 5 år. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

## Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innehold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune

Med hilsen

Thea Marie Håheim
Byggesak

Marcus Edward Helland
Overingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:
A10-01 - Situasjonsplan
A41-09 - Fasade Vest - ny
A41-10 - Fasade Øst - ny

Kopi til:
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE
JOE BYGG AS

DAGBOKFØRT
09.09.85 08294
DRAMMEN BYRETT

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Petter Kristiansen A/S | Postboks 143<br>3601 Kongsberg | 03.732580 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 114 | Bnr. 1133 | Fnr. | Kommune Drammen |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: K/S Petter Kristiansen A/S & Co
Fødselsnummer:

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 108/1919 | 21 | | |
| 2 | B | 108/1919 | 22 | | |
| 3 | B | 108/1919 | 23 | | |
| 4 | B | 108/1919 | 24 | | |
| 5 | B | 108/1919 | 25 | | |
| 6 | B | 108/1919 | 26 | | |
| 7 | B | 104/1919 | 27 | | |
| 8 | G | 194/1919 | 28 | | |
| 9 | N | 157/1919 | 29 | | |
| 10 | N | 816/1919 | 30 | | |
| 11 | | | 31 | | |
| 12 | | | 32 | | |
| 13 | | | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 1919 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Kfr vedlegg

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 20.06.85 | K/S Petter Kristiansen A/S & Co |
| Sted: Kongsberg | Ragnar Syvertsen |

Tinglysingsstempel

SEKSJONERING ELVEGAARDEN

"Elvegaarden", Øvre Storgt 51, Drammen, gnr 114 bnr 1133 består av følgende seksjoner:

| Seksjon-nr | Leilighet nr | Etasje | Brutto-areal | Sameiebrøk |
|---|---|---|---|---|
| Sjøboden (boligdel) | | | | |
| 1 | 1 | 1 | 108 | 108/1919 |
| 2 | 2 | 1 | 108 | 108/1919 |
| 3 | 3 | 2 | 108 | 108/1919 |
| 4 | 4 | 2 | 108 | 108/1919 |
| 5 | 5 | 3 | 108 | 108/1919 |
| 6 | 6 | 3 | 108 | 108/1919 |
| 7 | 7 | 4 | 104 | 104/1919 |
| Mellombygget (carport og kontor) | | | | |
| 8 | carport | u.etg | 194 | 194/1919 |
| 9 | kontor | 1 | 157 | 157/1919 |
| Hovedbygget (kontor) | | | | |
| 10 | kontor | kj, 1., 2., loft | 816 | 816/1919 |
| Totalt areal hele eiendommen | | | 1919 | |
| Sameiebrøkens nevner | | | | 1919 |

Bruttoareal seksjon 1 - 7 er målt utvendig yttervegg og midt i avgrensningsvegg.
Bruttoareal seksjon 8 - 10 er målt utvendig yttervegg.

Fordeling

| | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjon nr 1 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 1 |
| | eksklusiv bruksrett til | bod | nr 1 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 1 |
| Seksjon nr 2 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 2 |
| | eksklusiv bruksrett til | bod | nr 2 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 2 |
| Seksjon nr 3 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 3 |
| | eksklusiv bruksrett til | bod | nr 3 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 3 |
| Seksjon nr 4 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 4 |
| | eksklusiv bruksrett til | bod | nr 4 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 4 |
| Seksjon nr 5 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 5 |
| | eksklusiv bruksrett til | bod | nr 5 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 5 |
| Seksjon nr 6 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 6 |
| | eksklusiv bruksrett til | | bod nr 6 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 6 |
| Seksjon nr 7 får: | | | |
| | eksklusiv bruksrett til | carport | nr 7 |
| | eksklusiv bruksrett til | bod | nr 7 |
| | eksklusiv bruksrett til | båtplass | nr 7 |

Hver seksjon har alene vedlikeholdsansvar for de arealer seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

SEKSJONERING ELVEGAARDEN

Seksjon nr 1 - 7 har alene bruksrett til del 6 (grøntareal), vedlegg A.
Seksjon nr 1 - 10 har bruksrett til del 5 (gårdsplass), vedlegg A.
Seksjon nr 1 - 7 har disposisjonsrett til parkeringsplass nr 9, 10 og 11 i del 5.
Seksjon nr 9 har disposisjonsrett til parkering nr 8 i del 2 og 12 og 13 i del 5.
Seksjon nr 10 har disposisjonsrett til parkeringsplass nr 14 - 20 i del 5.

Vedlikehold

Indre vedlikehold - den enkelte seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av sin seksjon, inklusive vindu og inngangsdør til sin seksjon.

Ytre vedlikehold
Del 1 (Sjøboden) - seksjon 1 - 7 forestår ytre vedlikehold og indre vedlikehold av fellesarealer så som trapperom/gang med 1/7 hver.
Del 2 (Mellombygget) - seksjon 8 og 9 forestår ytre vedlikehold med en halvpart hver.
Del 3 (Hovedbygg) - seksjon 10 forestår ytre vedlikehold
Del 4 (Trappebygg) - seksjon 9 og 10 forestår ytre og indre vedlikehold med en halvpart hver.
Del 5 (Gårdsplass) - seksjon 1 - 7, 8 - 9 og 10 forestår ytre vedlikehold med
1/3 på seksjon 1 - 7
1/3 på seksjon 8 - 9
1/3 på seksjon 10
Del 6 (Grøntareal og brygge) - seksjon 1 - 7 forestår ytre vedlikehold med 1/7 hver.

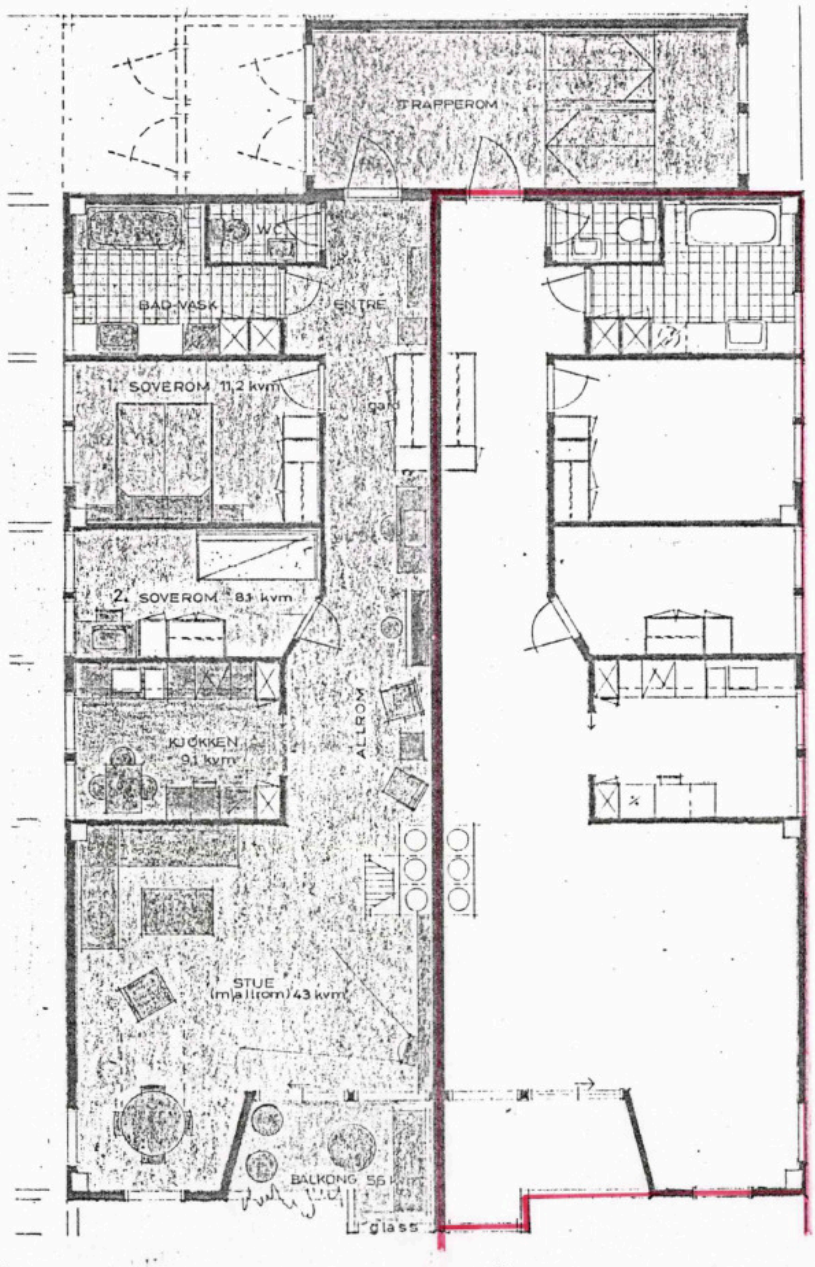
Inntil Hovedbygning (Seksjon 10) er oppført gjelder flg:

Del 4 (Trappebygg) - seksjon 9 forestår indre og ytre vedlikehold.
Del 5 (Gårdsplass) - seksjon 1 - 7 og 8 - 9 forestår vedlikehold med
1/2 på seksjon 1 - 7
1/2 på seksjon 8 - 9
Parkeringsplass 14 - 20 i del 5 disponeres i fellesskap mellom seksjon 1 - 7 og 9.

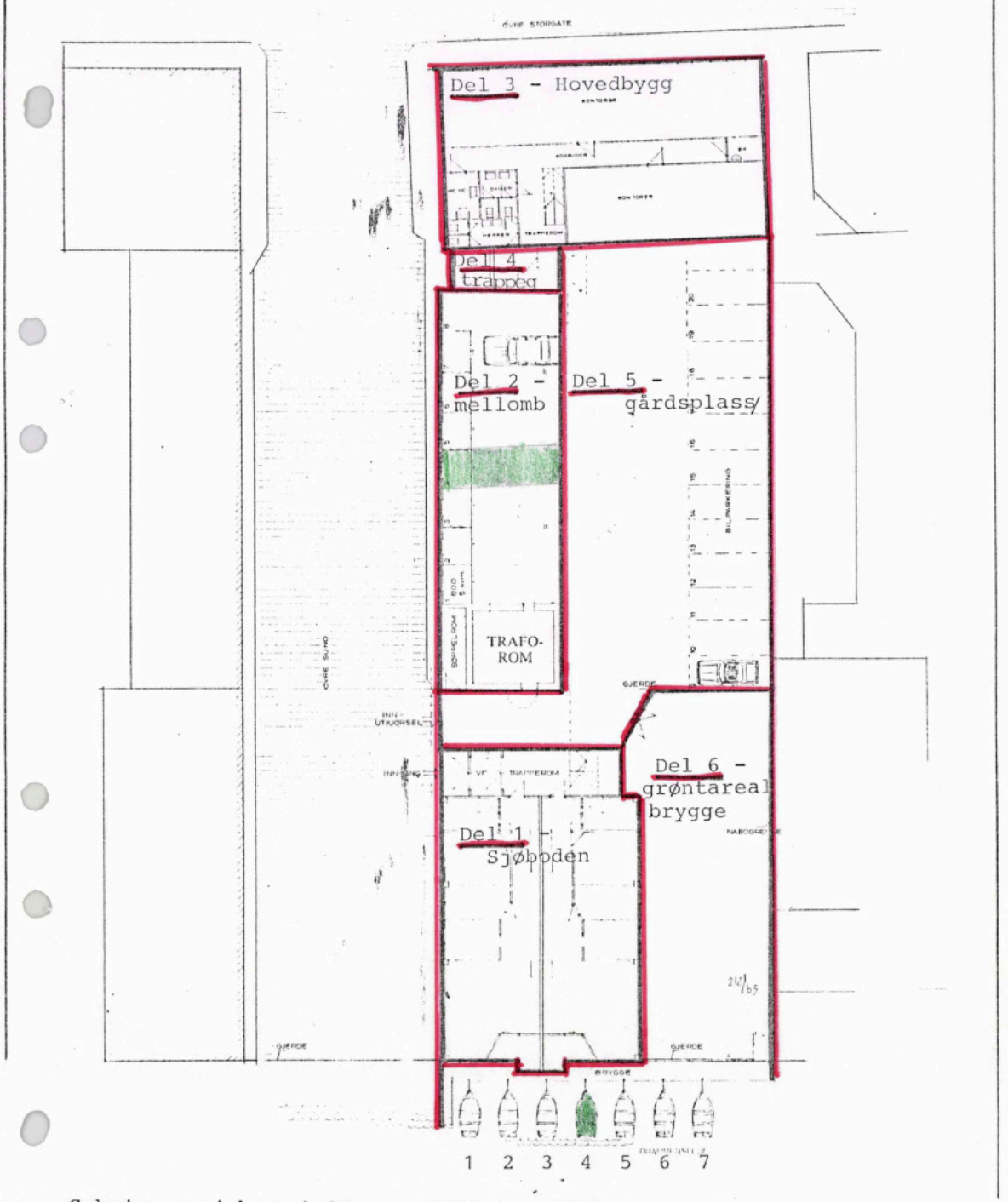
Sikkerhet
Som sikkerhet for de forpliktelser som følge av vedtektene og andre forpliktende dokumenter, skal hver seksjonseier påheftes en obligasjon på kr 10.000,-. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 85 % av til en hver tid gjeldende verditakst.

**Plan 2. etasje**

Seksjon nr 4 - sameiebrøk 108/1919



Vedlegg A



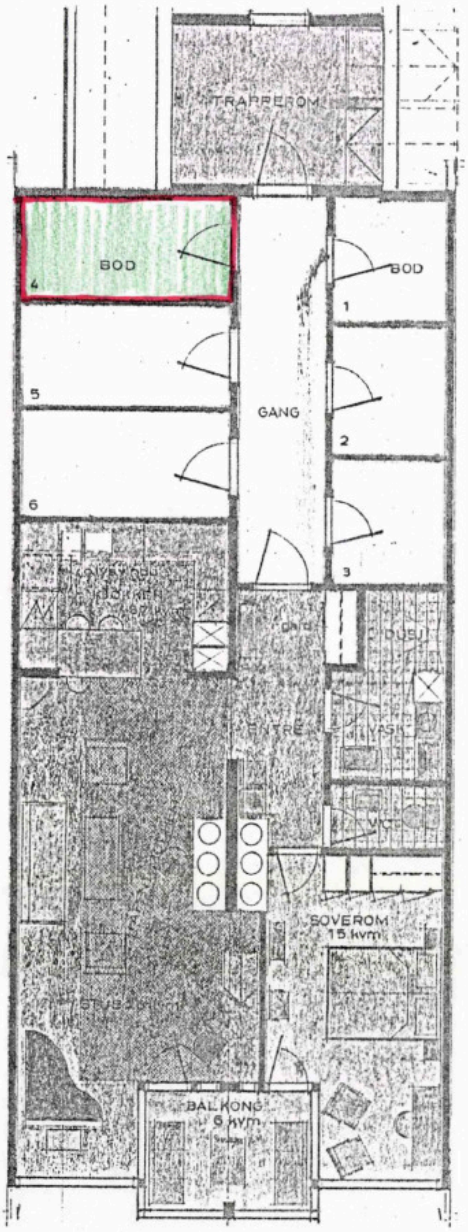

Seksjon nr 4 har eksklusiv bruksrett til:

carport nr 4
båtplass nr 4

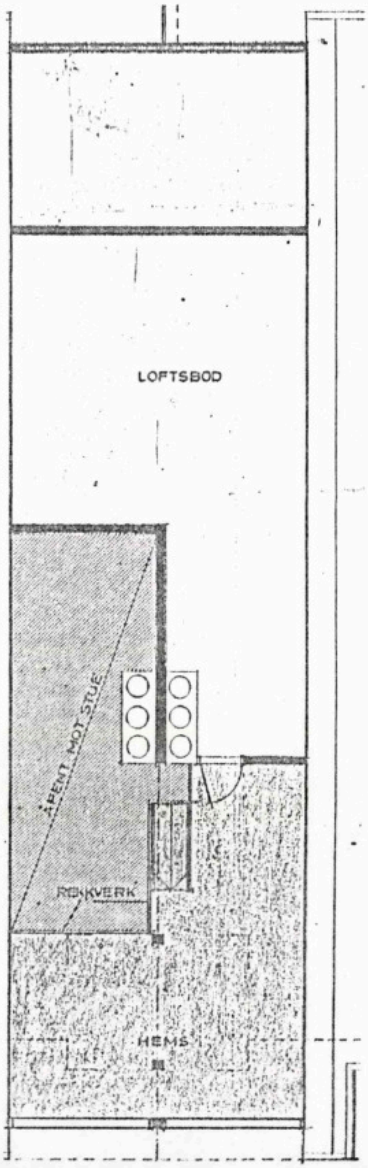
**Loftsleilighet:**

Seksjon nr 4 har eksklusiv bruksrett til bod nr 4

**4. etasje:**

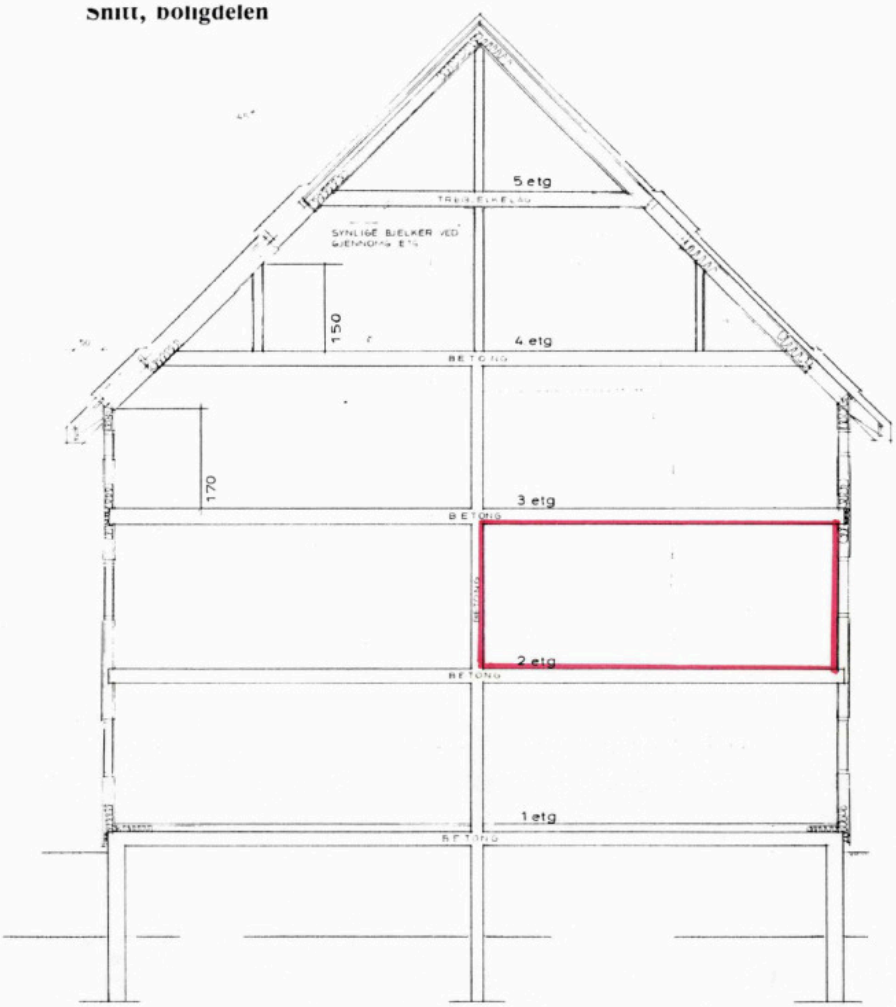



**5. etasje:**



Seksjon nr 4

Snitt, boligdelen




5. etasje

4. etasje

3. etasje

2. etasje

1. etasje

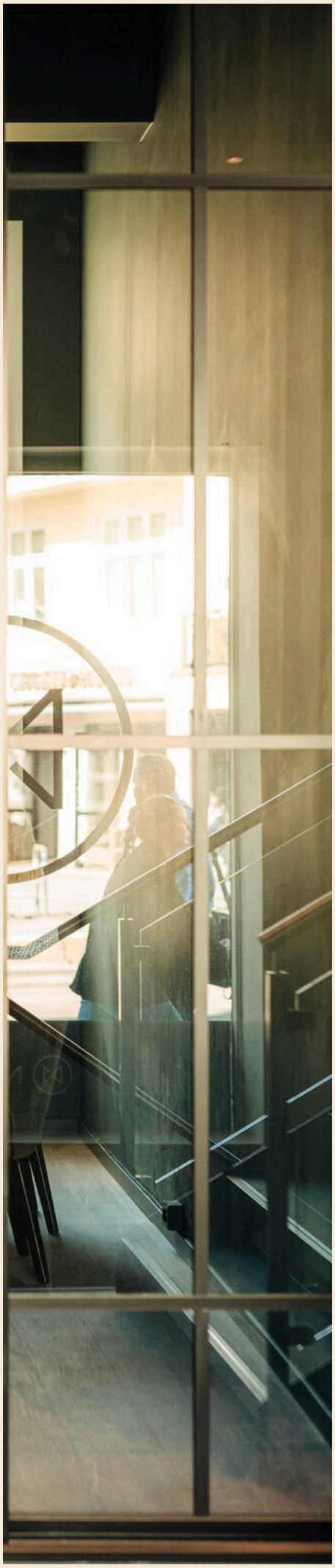
Drammenselven - syd

Velkommen til

# Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**951 00 613**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0154/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Sund 5 3018 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 1133, snr 4 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252