

Tollbugata 61



Velkommen til

Tollbugata 61



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

Strømsø

Pent oppusset 3-roms selveierleilighet - Garasje m/lader - Balkong med kveldssol - Pendlervennlig og sentral beliggenhet

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	23 564,-
Omkostninger	106 670,-
Totalpris	4 320 234,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 337,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tollbugata 61 på Gyldenløve brygge

- Dette er en lekkert oppusset leilighet beliggende i maritime omgivelser ved Drammenselva. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Strømsø, med gangavstand "til alt". Både Strømsø torg og Bragernes torg er hyggelige knutepunkter for handel og servering. Umiddelbar nærhet til elvepromenade med bademuligheter og tur-/sykkelstier.

- Noen høydepunkter:
- Pusset opp de fleste overflater i 2022
- Nytt lekkert kjøkken fra 2022
- 2 gode soverom
- Walk in closet fra hovedsoverom
- Garasjeplass med elbillader
- Ekstern bod på 4 m2
- Lekkert, nytt gulv i gang, stue og kjøkken
- Pendlervennlig med 5-7 min gange til tog
- Flott balkong på ca 7 kvm med ettermiddags- og kveldssol
- "Alt" inkludert i felleskostnadene

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod nr 26 i kjelleren i Tollbugata 53
Total BRA: 4 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme
























TED
HEROES
HAPPINESS














5
4
3

Informasjon

Tollbugata 61

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0027/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111, bnr 860, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 111, bnr 859, snr 1 (ideell andel 1/36) i Drammen kommune

Selgere
Natalia Castanho Paredes
Fredrik Stølan Hagen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
23 564,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 213 564,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
105 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 320 234,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 332 934,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod nr 26 i kjelleren i Tollbugata 53
Total BRA: 4 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
På sommeren er det mye sol på balkongen på ettermiddagen og kvelden.

Innhold
2. etasje:
Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og 2 soverom.
I tillegg en bod på 4 kvm beliggende i kjelleretasjen til Tollbugata 53 merket nr. 26

Standard
Gang:
Hyggelig gang ønsker deg velkommen inn. Gangen har fått nytt gulv, samt er den malt opp i moderne grønntoner som gir et behagelig inntrykk. Gangen er meget romslig med gode muligheter for garderobeoppheng. Det er i tillegg satt inn ett garderobeskap i nisje der den gamle døren til kjøkkenet gikk.

Stue/spisestue:
Fra gangen kommer du inn i boligens spisestue og stuedel. De store vinduene her gir godt med naturlig lys inn og et fint utsyn mot nærområdet. Det er lagt nytt gulv gjennomgående fra gang og ut til kjøkkenet som er lyst og pent. Veggene er malt opp i moderne og behagelige toner.
Alt av oppussing er gjort i 2022.

Kjøkken:
Meget lekker kjøkkeninnredning fra IKEA. Kjøkkeninnredning er fra 2022 og har glatte overflater og er meget gjennomført med mørke detaljer på vask, armatur og hvitevarer. Benkeplate i laminat er slitesterk og enkel å holde ren, mens flisene over benken beskytter godt mot sprut og søl samtidig som de tilfører litt ekstra karakter til rommet. Det er integrert kjøl - og fryseskap, mikro, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom:
Leiligheten har totalt 2 soverom hvorav hovedsoverommet er meget romslig med mye garderobeskap. Boden har blitt innredet som et Walk in closet. Begge soverommene er malt opp i moderne toner.

Bad:
Eldre bad med flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Badet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin under benken.

Toalettrom:
Toalettrommet har hvite fliser på vegg, og malte overflater på veggene. Det er

nyere innredning med servant i innredning og vegghengt speil fra 2022.

Parkering

Medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg i Tollbugata 49 (Plass nr. 4).
Det er montert en elbillader som er koblet på strømnett og man får faktura 2 ganger i året. Siste regning var på ca. 3 000,- for forrige halvår.
Garasjeplassen har eget gnr og bnr.
Sameiet disponerer 11 gjesteparkeringsplasser fordelt på 2 parkeringsplasser. Hver sameier får utdelt p-bevis som brukes ved besøk.

Modernisering og påkostninger

2021/2022:
- Nye vinduer og terrassedør.

2022:
- Ny kjøkkeninnredning samt nytt kjøleskap, stekeovn, koketopp, mikro, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegget er med varmegjenvinning.
- Nytt gulv i gang, stue og kjøkken.
- Malt samtlige rom innvendig foruten bod.
- Pusset ned, beiset og lakkert gulv og rekkverk på verandaen.
- Satt opp garderobeskap i gang og stengt inngang fra gang til kjøkken.
- Alle hus malt i regi av sameiet.

2024:
- Elbillader i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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:
Det ble oppdaget lekkasje på rør på badet i februar 2025. Det var en mindre lekkasje som ble håndtert uten at det oppsto fuktskader, dette ble sjekket av takstmann. Gamle rør ble tettet og det ble lagt nye rør som nå ligger utenpå veggen. Arbeidet ble ferdigstilt i mars 2025. Arbeidet ble dekket av forsikring fra Gjensidige gjennom sameiet. Det var Cato Galåsen fra NBBO Byggtek som ble leid inn av Gjensidige til å overse oppdraget som ble utført av faglærte.

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: Vet ikke firmanavn. Sameiet leide inn firma til å male fasade på alle husene i sameiet i 2022. Alle vinduer ble også byttet ut noen år før vi kjøpte. Garasjeport ble byttet ut i regi av Brekke Eiendom i løpet av tiden vi har bodd i leiligheten, tror det var i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:

Montera Elektro & VVS AS. Gjort sommeren 2022.
- Nye kurser til kjøkken.
- Montering av stikkontakter i kjøkken.
- Montering komfyrvakt.
- Tilkobling av platetoppen og stekeovn.
- Utskifting av bryter.
- Montering av bryter leveret av kunden.
- Montering av stikkontakt til vent (ekstra)
- Tilkobling av VVB.
- Tilkobling av ventilasjon

Har ikke funnet samsvarserklæring. Har faktura fra selskapet på arbeidet som er gjort.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført?
El-tilsynet gjorde en kontroll av det elektriske anlegget i januar 2023.
Resultat av tilsynet: Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket, og saken bekreftes avsluttet fra vår side. Merknad: Det ved ble tilsyn oppdaget at komfyrvaktens sensor stod montert utenfor omradet angitt i produsentens dokumentasjon. Eier flytter denne.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
PowerTech Service AS. Installert el-billader (Easee-lader) i garasjekjeller på parkeringsplass 4 i Tollbugata 49. Elbilladeren ble installert i januar 2024. Opplegg for elbil-ladere i hele garasjekjelleren ble installert av samme selskap rundt overgangen 2022/2023.

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:
Montera Elektro & VVS AS. Kjøkkenet ble pusset opp sommeren 2022. Det ble installert ny varmtvannsbereder, lagt waterguard med sensor, koblet til ny oppvaskmaskin og koblet til ny vask.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det ble oppdaget lekkasje på rør på badet i februar 2025. Det var en mindre lekkasje som ble håndtert uten at det oppsto fuktskader, dette ble sjekket av takstmann i ettertid. Gamle rør ble tettet og det ble lagt nye rør som nå ligger utpå veggen. Arbeidet står beskrevet under punkt 1. Noen av flisene har sprekker i seg, blant annet en flis bak dusjkabinettet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er beskrevet setningsskader fra før vi kjøpte leiligheten i 2022. Det står også beskrevet skjevheter i gulv, uten at disse er merkbare uten å bruke måleinstrumenter. Sameiet har gjort tiltak knyttet til setningsskadene med å leie inn firma til å gjøre en injeksjon av en slags spesialmasse. Tror dette ble gjort i 2022 og at kostnadene var på rundt 200 000kr som ble fordelt på sameiet. De har også gjort måling av setningsskadene i ettertid. Har ikke hørt noe mer fra dem om målingene fra 2022 til 2025. Det eneste jeg har hørt fra styret i sameiet er at de forventet mindre setninger fremover ettersom det tidligere gikk en toglinje med

tømmerlast like utenfor byggene som nå er avviklet og fjernet. Det har vært sprekker som vi har sett i leiligheten da vi kjøpte den som vi utbedret i 2022 og som ikke har endret seg frem til 2025. Det var en mindre sprekk i pipa i stua, en sprekk i gipsveggen ved døra til det lille soverommet, en sprekk i gipsveggen på veggen ved vinduet på det lille soverommet og en mindre sprekk i fugemassen på badet.

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: Vi har fått nabovarsel om byggeprosjekter i Tordenskiolds gate 73A og Tollbugata 54.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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:

Byggemåte:
- Grunnmur er oppført i betongsåle på antatt oppkultet grunn.
- Veggkonstruksjonen er oppført i mur og tre, og kledd med liggende panel.
- Saltak tekket med betongstein.
- Etasjeskiller av betong/hulldekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Radon grunnet ikke målt.
- Innvendig baderomsdør grunnet oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren.
- Avløpsrør grunnet alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskillere grunnet retningsavvik. Det er registrert skjevheter i gulvet som overstiger anbefalte toleransenivåer. Ifølge opplysninger fra eier har det tidligere vært setningsskader i bygget. I 2022 skal det ha blitt lagt en spesialmasse i bygget for å motvirke videre skader. Det foreligger ikke informasjon om forverring de siste årene, jf. egenerklæringsskjema.
- Bad grunnet alder - bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke utført da det er fysisk umulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner:

Vannrørsystemet består av kobber og nyere stålrør.
Avløpsrørene er utført i plast.
Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter (2022) og plassert under kjøkkenbenken.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i garderobeskapet i entreén.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner, blendegardiner og oppheng for disse.
- Alle speil utenom de på toalett og bad.
- 4 veggknagger i tre i gangen.
- Sjenk i stua.
- Hub til Phillips Hue.
- Samtlige lys utenom fastmonterte lys på bad, toalett og bod.

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.

Adgang til utleie

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men det må meldes styre ved enhvert utleieforhold.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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. 12 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 337,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felles bygningsforsikring, revisjon, styrehonorar, forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, strøm i fellesarealer, snøbrøyting og kommunale avgifter.
Grunnpakke TV/internett (Telia) kr. 521,-

Det er ikke planlagt noen økning av felleskostnadene p.t.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 994 258,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 977 030,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gyldenløve Brygge III, orgnr. 981361997

Om sameiet

Sameiet Gyldenløve Brygge III består av 60 eierseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Vedlikehold gjennomført siste årene:
- Utvendig maling på alle vegger for alle byggene, samt trappeganger er malt.
- Vinduer er skiftet i alle bygg.
- Innvendig belysning er oppgradert til LED belysning, samt lys ved inngangsdører.
- Setningsskader på grunnen utenfor Tollbugata 55 er utbedret.
- Det er lagt ny asfalt på gjesteparkeringsplasser og ved inngangen til Tollbugata 67.
- Det er utført vedlikehold på boder og utemøbler, samt rydding og beskjæring av en del trær på dugnad 2021.

Hva skjer i sameiet / saker som er under arbeid:
- Utskifting av vinduer er ferdigstilt med unntak av takvinduer. Takvinduene blir skiftet ved lekkasjer.
- Utvendig maling og vedlikehold er ferdigstilt. Enkelte nedløpsrør til takrenner er byttet.
- Enkelte vannskader i 2022 og tidligere har vært fra defekte vannrør. Rørene er skiftet i de seksjonene hvor vi har hatt denne typen vannlekkasjer.
- Det er gjort utbedringer med setningsskader i Tollbugata 61.
- Brannvarslingsanlegg er oppgradert for å håndtere oppgraderte mobilnett/utfasing av fasttelefon.
- Signalforsterker mobilnett er montert i garasjekjeller.
- Belysning i garasjekjeller er skiftet ut med ledlys. Nødlys er også oppgradert til led.

- Det er montert ny føler til varmekabler i nedkjøring til garasjeanlegg. Feil på føler har medført høyt strømforbruk.
- Det skal innhentes tilbud for å etablere nedgravd løsning for søppelhåndtering. Denne løsningen ble ikke gjennomført da det ikke er mulig med tømming fra offentlig vei. Det vil diskuteres om et felles søppelanlegg på bakken på neste årsmøte. Det vil også bli drøftet om en ny bod for sykler.
- Vedtekter ble endret til at man kan installere varmepumpe.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men den må varsles.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 23 564,- pr. 03.02.2025

16364724911, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 03.02.2025: 1 560 000
Andel av saldo: 23 561
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2031)
Flytende rente

Fellesformue

Kr 39 688,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 972 856,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 585 550.

Ifølge styreleder er det ikke planlagt noen ekstraordinære økninger av felleskostnader. Årsmøte vil avholdes 12.05.2025 og megler har ikke mottatt innkalling eller regnskap for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Dyrehold

Sameiets husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 88825607

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 608 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, prydbusker og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tollbugata byr på en enkel hverdag med kort gangavstand til Drammen togstasjon og alt av servicetilbud. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Strømsø, med gangavstand "til alt".
Om du har behov for å benytte deg av kollektiv transport er det få minutters gangavstand til Strømsø torg som har hyppige bussavganger samt togavganger retning Oslo og Kongsberg.
Både Strømsø torg og Bragernes torg er hyggelige knutepunkter for handel og servering. Til Bragernes torg går du på ca. 20 minutter.

For aktiviteter og fritidstilbud har du nærhet til Marienlyst med Drammensbadet, Drammenshallen, Akropolis treningssenter, Strømsø senter, Drammen museum og flotte friområder.

Umiddelbar nærhet til elvepromenade med bademuligheter og tur-/sykkelstier rundt elven. Kort gangavstand til Union Brygge og Bragernes Strand med bademuligheter etc. Gode muligheter tur- og rekreasjonsområder både i Strømsåsen og Bragernesåsen.

Tollbugata omtales ofte som «Drammens lille Grünerløkka». Her kan du blant annet nyte et måltid på "Kometen" eller Pinco Nation som er populære spisesteder, ta del i utelivet på Rekord bar, eller smake byens beste cocktailer på "Pelikanen", og handle grønnsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon

Meget god tilknytning til offentlig kommunikasjon. Boligen har gangavstand til både togstasjon og en rekke bussavganger. Herfra er det hyppige togavganger til både Oslo og Kongsberg.
Til Oslo er det ca. 36 minutter med tog og flytoget tar deg til Oslo lufthavn på ca 60 minutter.

Skoler og barnehager

Skolene i Drammen kommune er uten faste grenser. Skolene fordeler elevene etter nærmiljøprinsippet. Det vil si at barn får plass ved skolen som ligger nærmest eller ved den skolen i nærmiljøet som de sogner til. Leiligheten sogner til Brandenga barneskole og Marienlyst ungdomsskole.

Gangavstand til Drammen videregående, Akademiet samt høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 22.03.1988.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av balkonger datert 19.04.2005.
Gjennomført tiltak gjelder utskiftning av balkonger med dypere og lenger balkonger.
Det foreligger tegninger datert 23.10.1980 som samsvarer med dagens planløsning foruten dør fra gang til kjøkken er forseglet.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål, bybebyggelse og grønnstruktur i tillegg til kommunedelplan sentrum datert 30.05.2006.

Eiendommen ligger i regulert område og er regulert under Gyldenløve Brygge datert 22.10.1985 med formål til gang-/sykkelvei, park, bolig/forretning/kontor, anlegg for lek og bevaringsområde.

Det er igangsatt planleggingsarbeider på Kommunedelplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034 som inkluderer denne eiendommen.
Relaterte planer:
Detaljregulering for Treschows gate, Tollbugata og Tordenskiolds gate datert 10.12.2024 gjelder for eiendommen.

Regulering under arbeid:
Områderegulering for strekningen Gyldenløve Brygge - Tjømøkrankaia (Tangenkaia).

Eier har mottatt nabovarsel om bygging i Tordenskiolds gate 73 a og Tollbugata 54.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/111/860/16:
27.11.1987 - Dokumentnr: 12092 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET 90 % AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESPRIS
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1987 - Dokumentnr: 12092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/6856
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 061 SEKSJONER

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 står registrert med kulturminner - enkeltminner, lokalt registrerte kulturminner og kulturmiljøer og er dermed underlagt strengere krav, herunder at alle endringer på bygningen må godkjennes av teknisk etat i kommunen.
Kjøper oppfordres til å ta kontakt med teknisk etat i kommunen for en nærmere klarlegging av eventuelle restriksjoner for ombygging/restaurering mv.
Kjøper er følgelig kjent med denne særreguleringen og aksepterer den medfølgende risiko for utfordringer med fremtidige byggesøknader.
Selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt ønsket tiltak på eiendommen som kommunen avslår/krever tilpasninger av

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 47 559,-
Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 267,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 827,- 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. 3 500,-

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 1. april 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tollbugata 61

Tollbugata 61

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	14 min 1 km	
Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	15 min 1.1 km	
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	16 min 1.1 km	
Heltberg vgs. Drammen	7 min	

Sport

Drammenshallen	13 min
Marienlyst Stadion	15 min
SATS Strømsø	8 min
EVO Strømsø	10 min

Offentlig transport

Treschows gate Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	4 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

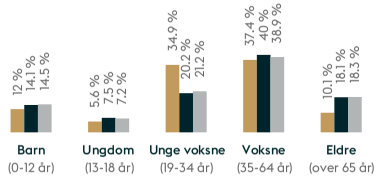
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne... 44 barn	9 min 0.6 km	
Strømsø barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 0.8 km	
Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	18 min 1.2 km	

Dagligvare

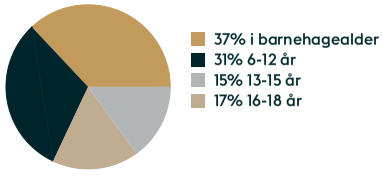
Kiwi Xl Strømsø Senter	10 min
Rema 1000 Tollbugaten	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsø 7	966	513
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



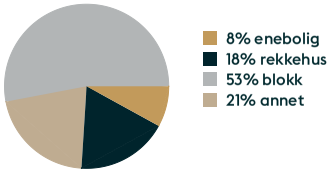
Ladepunkt for el-bil

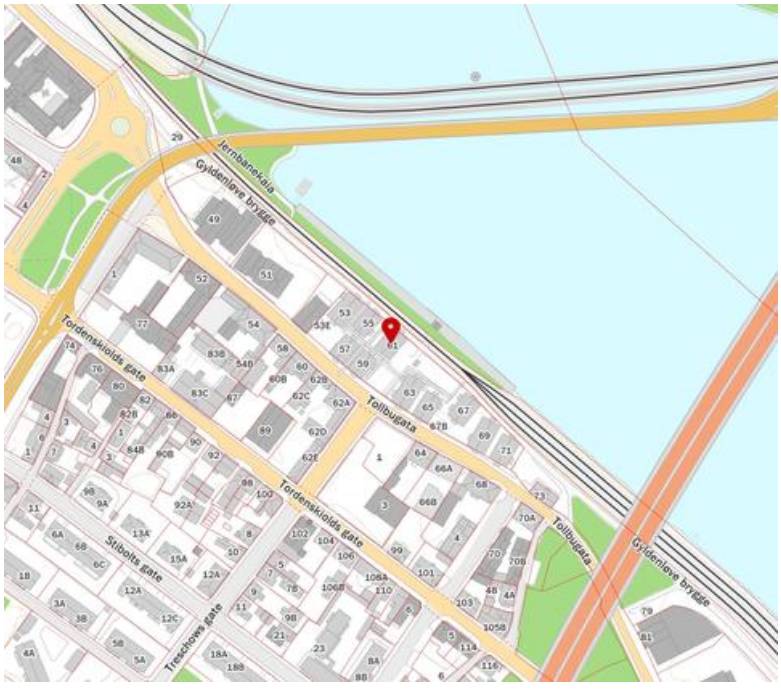
Kiwi Xl Strømsø Senter	10 min
Rema 1000 Tollbugaten	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 111, bnr. 860, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.03.2025 **Rapportdato:** 30.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1215 **Referansenummer:** GV2052

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Grunnmur er oppført i betongsåle på antatt oppkultet grunn.
- Veggkonstruksjonen er oppført i mur og tre, og kledd med liggende panel.
- Saltak tekket med betongstein.
- Etasjeskiller av betong/hulldekke.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg med plass nummer 4.
- Sportsbod i nabobygg med plass nummer 20.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en terrassedør fra 2021.

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad og toalett.
- Gulvbelegg i bod.
- Laminatgulv.
- Parkettgulv.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Trepanel.
- Malt betong.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulv og vegger er flislagte.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via takventil.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene og himling av malte plater, mens gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant med innredning. (Innredning 2022)
- Vegghengt speil. (2022)

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og nyere stålrør.

Avløpsrørene er utført i plast.

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i garderobeskapet i entreén.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

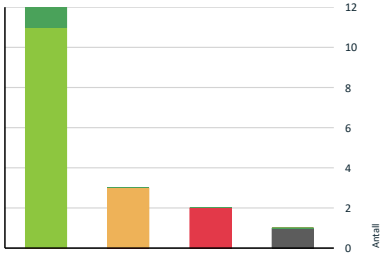
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

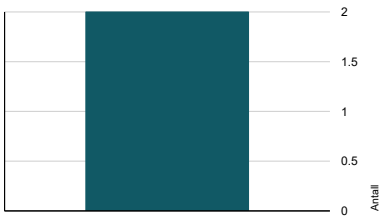
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en terrassedør fra 2021.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rammekonstruksjon av stål.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad og toalett.
- Gulvbelegg i bod.
- Laminatgulv.
- Parkettgulv.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Trepanel.
- Malt betong.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulvet som overstiger anbefalte toleransenivåer. Ifølge opplysninger fra eier har det tidligere vært setningsskader i bygget. I 2022 skal det ha blitt lagt en spesialmasse i bygget for å motvirke videre skader. Det foreligger ikke informasjon om forverring de siste årene, jf. egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren er fortsatt funksjonell, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet antas å være fra før 1997.

Gulv og vegger er flislagte.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via takventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet fungerer med dagens avvik ved forsiktig bruk.

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

Det ble utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøl/fryseskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene og himling av malte plater, mens gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant med innredning. (Innredning 2022)
- Vegghengt speil. (2022)

Det er mekanisk avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber og nyere stålrør.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kobberrør har en lav/middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast, og det ble registrert normal avrenning fra tappesteder.

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

De innvendige rørene har en lav til middels alder, med liten sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekksanlegg i kjøkkenet.
Det er takventiler i toalettrom og bad, samt vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i garderobeskapet i entreén.
Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet den 23.01.2023 uten avdekket feil eller mangler på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.
Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	80			80	7
Felles kjeller i nabobygg		4		4	
SUM	**80**	**4**			**7**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Gang, Entré, Bod, Soverom, Soverom 2		
Felles kjeller i nabobygg		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 4 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Kjøkken oppgradert med ny varmtvannsbereder, waterguard med sensor, ny oppvaskmaskin, kjøleskap, ovn, komfyrtopp og ny vask. Elektrisk anlegg oppgradert av Montera Elektro & VVS AS, inkludert nye kurser, komfyrvakt og tilkobling av ventilasjon.
2022: Fasade malt på alle hus i sameiet.
2023: Garasjeport skiftet ut i regi av Brekke Eiendom.
2024: Elbillader installert på parkeringsplass i garasjekjeller.
2025: Mindre lekkasje på bad utbedret. Nye rør lagt utenpå vegg. Arbeidet ferdigstilt i mars 2025 og dekket av forsikring gjennom sameiet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 2 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Natalia Castanho Paredes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	860		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tollbugata 61

Hjemmelshaver
Hagen Fredrik Stølan, Castanho Paredes Natalia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Tollbugata på Strømsø, med kort gangavstand til Drammen stasjon, Strømsø torg og øvrige servicetilbud.
Området har gode kollektivforbindelser med hyppige buss- og togavganger, samt gangavstand til Bragernes torg og byens handelstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, prydbusker og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2022

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
El-tilsynsrapport - 2023			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave - 2022			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport - 2022			Gjennomgått		Nei
Faktura kjøkken			Gjennomgått		Nei
Faktura Montera Elektro og VVS AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.03.2025	
2	30.03.2025	

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 860
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GV2052

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tollbugata 61, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Fredrik Stølan Hagen, Natalia Castanho Paredes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

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: 88825607
Forsikret i: Gjensidige

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: Det ble oppdaget lekkasje på rør på badet i februar 2025. Det var en mindre lekkasje som ble håndtert uten at det oppsto fuktskader, dette ble sjekket av takstmann. Gamle rør ble tettet og det ble lagt nye rør som nå ligger utenpå veggen. Arbeidet ble ferdigstilt i mars 2025. Arbeidet ble dekket av forsikring fra Gjensidige gjennom sameiet. Det var Cato Galåsen fra NBBO Byggtek som ble leid inn av Gjensidige til å overse oppdraget som ble utført av faglærte.

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

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

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: Vet ikke firmanavn. Sameiet leide inn firma til å male fasade på alle husene i sameiet i 2022. Alle vinduer ble også byttet ut noen år før vi kjøpte. Garasjeport ble byttet ut i regi av Brekke Eiendom i løpet av tiden vi har bodd i leiligheten, tror det var i 2023.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Montera Elektro & VVS AS. Gjort sommeren 2022. Nye kurser til kjøkken.-Montering av stikkontakter i kjøkken.-Montering komfyrvakt.-Tilkobling av platetoppen og stekeovn.-Utskifting av bryter.-Montering av bryter leveret av kunden.-Montering av stikkontakt til vent (ekstra)-Tilkobling av VVB.-Tilkobling av ventilasjon Har ikke funnet samsvarserklæring. Har faktura fra selskapet på arbeidet som er gjort.

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

Når ble kontrollen utført? El-tilsynet gjorde en kontroll av det elektriske anlegget i januar 2023. Resultat av tilsynet: Ved stikkprøvekontroll ble ingen feil eller mangler avdekket, og saken bekreftes avsluttet fra vår side. Merknad: Det ved ble tilsyn oppdaget at komfyrvaktens sensor stod montert utenfor området angitt i produsentensdokumentasjon. Eier flytter denne.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PowerTech Service AS. Installert el-billader (Easee-lader) i garasjekjeller på parkeringsplass 4 i Tollbugata 49. Elbilladeren ble installert i januar 2024. Opplegg for elbil-ladere i hele garasjekjelleren ble installert av samme selskap rundt overgangen 2022/2023.

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: Montera Elektro & VVS AS. Kjøkkenet ble pusset opp sommeren 2022. Det ble installert ny varmtvannsbereder, lagt waterguard med sensor, koblet til ny oppvaskmaskin og koblet til ny vask.

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.?
Nei

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det ble oppdaget lekkasje på rør på badet i februar 2025. Det var en mindre lekkasje som ble håndtert uten at det oppsto fuktskader, dette ble sjekket av takstmann i ettertid. Gamle rør ble tettet og det ble lagt nye rør som nå ligger utpå veggen. Arbeidet står beskrevet under punkt 1. Noen av flisene har sprekker i seg, blant annet en flis bak dusjkabinettet.

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

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

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

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: Det er beskrevet setningsskader fra før vi kjøpte leiligheten i 2022. Det står også beskrevet skjevheter i gulv, uten at disse er merkbare uten å bruke måleinstrumenter. Sameiet har gjort tiltak knyttet til setningsskadene med å leie inn firma til å gjøre en injeksjon av en slags spesialmasse. Tror dette ble gjort i 2022 og at kostnadene var på rundt 200 000kr som ble fordelt på sameiet. De har også gjort måling av setningsskadene i ettertid. Har ikke hørt noe mer fra dem om målingene fra 2022 til 2025. Det eneste jeg har hørt fra styret i sameiet er at de forventet mindre setninger fremover ettersom det tidligere gikk en toglinje med tømmerlast like utenfor byggene som nå er avviklet og fjernet. Det har vært sprekker som vi har sett i leiligheten da vi kjøpte den som vi utbedret i 2022 og som ikke har endret seg frem til 2025. Det var en mindre sprekk i pipa i stua, en sprekk i gipsveggen ved døra til det lille soverommet, en sprekk i gipsveggen på veggen ved vinduet på det lille soverommet og en mindre sprekk i fugemassen på badet.

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

Beskriv: Se lekkasje beskrevet under punkt 11. Ikke noe annet utover dette.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Eneste andre tilstandsvurderingen jeg har er fra salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2022

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?
Nei

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

Nei

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: Vi har fått nabovarsel om byggeprosjekter i Tordenskiolds gate 73A og Tollbugata 54.

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

Nei

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?

Nei

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: 10-0027/25

VEDTEKTER FOR

SAMEIET GYLDENLØVE BRYGGE Ill

§1

Formål
Sameiet Gyldenløve Brygge Ill
er stiftet av sameierne i Gyldenløve Brygge Ill.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtekter.

§2

Eierforhold

Sameiet Gyldenløve Brygge III er oppdelt i 60 eierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste.

For garasjeplass gjelder følgende begrensing i den rettslige rådigheten.

- Når en sameier som eier en garasjeplass ønsker å selge denne særskilt, dvs ikke sammen med boligseksjonen, kan garasjeplassen ikke selge til andre enn sameiere. Sameieren kan fritt selge til hvem han ønsker innad i sameiet.
- Når n sameier som har garasjeplass ønsker å leie denne ut, må sameieren først tilby til de øvrige sameierne. Sam ieren kan fritt leie ut til hvem de ønsker innad i sameiet. Dersom ingen sameiere ønsker å leie garasjeplassen, kan denne leies ut til andre enn sameiere.

§3
Årsmøte
Sameiets øverste organ er årsmøtet
Ordinær sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett; foreta valg av styre, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet velger forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap for inneværende år.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 8 høyest 20 dagers frist. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte. Sameiermøte kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede sameiere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§4

Sameiermøtet ledes av styret.

Hver seksjonseier har en stemme for hver seksjon vedkommende eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§5

Styre
Styre består av 4 medlemmer: formann og 3 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for to år ad gangen. Gjenvalg kan skje. I tillegg skal det velges 2 vararepresentanter for ett år med møte- og talerett, men uten stemmerett. Hvis Drammen kommune krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen kan henvende seg til vedr. vedlikehold av fellesanlegg/-areal, skal styreformannen være sameiets representant.

§6

I fellesskap forplikter formannen og ett styremedlem sameiet ved sin underskrift. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av betydning og er bemyndiget til å treffe avgjørelser i henhold til Eierseksjonslovens § 31.

§7

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

§8

Driftsutgifter
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, herunder vedlikeholdsforpliktelser som følge av kontrakt datert 30.1. - 05.02.86 mellom KSR Eiendom AS og Drammen kommune, honorar til forretningsfører og revisor. Totale felleskostnader fordeles etter eierbrøk. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordelingen skjer på grunnlag av fordelingsbrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret pr. mnd. å kontobeløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

En sameier kan med samtykke fra styret i sameiet anlegge ladepunkt for el.bil/ladbare hybrider i tilknytting til parkeringsplass sameier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom der foreligger saklig grunn.
Lade punktet skal være i henhold til gjeldende elektriske forskrifter for denne type bruk.
Styret innhenter tilbud og inngår avtale med installatør om oppkobling av ladepunktet.
Utgifter til etablering av slikt punkt er for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder dekning av utgifter til elektrisitet m.m etter nærmere avtale med styret.

§9
Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Beløpets størrelse angis på skjøte ved første gangs overdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 90 % av seksjonens lånetakst.

§ **10**
Styret påser at det blir tegnet nødvendige forsikringer på eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjennomføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ **11**

Husorden.
Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av styret med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til årette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

§ **12**

Mislighold.
Ved vesentlig mislighold av sameiepliktene er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgiftene, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på sameiermøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist 14 - fjorten - dager. I påkravet skal det stå

at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameier andel til ny sameier, jfr. Eierseksjonsloven§ 27.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med 2/3 flertall av avgitte stemmeberettigede.

Etterkommer ikke sameieren pålegget om fraflytting og overdragelse vedtar sameieren utkastelse etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva sameieren skylder sameiet.

§ **13**

Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ **14**

Den enkelte sameier plikter å informere styre/forretningsfører om salg/utleie av leiligheten.

§ **15**

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte.

§ 16

Installasjon av varmepumpe

Det er tillatt å montere varmepumpe forutsatt at spesifiserte krav oppfylles. Krav ved installasjon av varmepumpe vedlikeholdes av styret.

§ **17**

Diverse bestemmelser.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

§ **18**

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser som angitt i Lov om eierseksjoner.

Drammen, 23. april 2024

Møteleder Morten Skjelbred sign.

VELKOMMEN

SOM SEKSJONEIER

I SAMEIET

GYLDENLØVE BRYGGE III

Produsent: Sameiets styre

Utskrevet: 28.03.2019

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 4

2 LOVER OG REGLER 5
2.1 Eierseksjonsloven 5
2.2 Vedtekter 5

3 SAMEIETS STYRE 6
3.1. Valg av styre 6
3.2 Styrets sammensetning 6

4 FORSIKRING 7

5 FELLESUTGIFTER 8

6 SALG / UTLEIE AV EIERSEKSJON 9

7 BILER OG SYKLER 10
7.1 Garasjeplass biler 10
7.2 Parkeringsplass biler 10
7.3 Sykkelparkering 10

8 FELLESAREALER 11
8.1 Vaktmestertjenester 11
8.2 Utvendig fellesarealer 11
8.3 Renovasjon 11
8.4 Navn på ringeklokker og postkasser 12
8.5 Felles oppganger/rengjøring 12
8.6 Kjellerboder 12

9 ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER 13
9.1 Husnøkler 13
9.2 Stoppekraner (vann) 13
9.3 Brannvarsler 13
9.4 Markiser / utvendige persienner osv 14
9.5 Kabel-TV/parabolantenner 14
9.7 Husordensregler 15

DISTRIBUSJON

Dette informasjonshefte distribueres til alle seksjonseiere i sameiet Gyldenløve Brygge III.

Det er også den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at eventuelle leietakere er kjent med Innholdet i informasjonsheftet.

Det er det til en hver tid sittende sameiestyre som er ansvarlig for vedlikehold og ajourføring av informasjonsheftet, og for distribusjon av endringer til alle seksjonseiere.

ENDRINGSLOGG

Versjon	Dato	Produsent
9.0	16.03.11	Sameiet styre 11/12
10.0	20.03.12	Sameiet styre 12/13
11.0	**20.03.14**	**Sameiet styre 13/14**
12.0	**18.3.2015**	**Sameiet styre 14/15**
13.0	**08.03.2016**	**Sameiet styre 15/16**
14.0.	**23.03.2017**	**Sameiet styre 16/17**
15.0	**19.03.2018**	**Sameiet styre 17/18**
16.0	**28.03.2019**	**Sameiet styre 18/19**

1 INNLEDNING

Dette dokumentet inkl. vedlegg er et informasjonshefte for alle seksjonseiere/sameier i sameiet Gyldenløve Brygge III.

Hensikten med dette heftet er å gi hver enkelt seksjonseier/sameier en nærmere oversikt over

- **hvilke** lover og regler som generelt gjelder for et sameie
- **hvem** som er med i det sittende sameiestyret
- **hvor** sameiet er forsikret, og **hva** forsikringen dekker
- **hva** fellesutgifter dekker
- **noen** praktiske opplysninger
- **hvordan** man praktisk skal forholde seg som beboer i sameie

2. LOVER OG REGLER

2.1 Eierseksjonsloven

Kopi av eierseksjonsloven følger som **vedlegg 1**

2.2 Vedtekter

Kopi av sameiets vedtekter følger som **vedlegg 2.**

3 SAMEIETS STYRE

3.1 Valg av styre

Valg av styre skjer på årsmøte for alle seksjonseierne i sameiet

I følge det som fremkommer i eierseksjonsloven avholdes det innen utgangen av første kvartal hver år et årsmøte i sameiet.

3.2 Styrets sammensetning

Styrets sammensetning pr 19.03.2018

Styreleder	Olav Burheim mail: burheimolav@gmail.com	nr. 63 mobil
Styremedlemmer:	Gunnar Volden Inger Kopperud Johansen Unni Hornslien Skårnes	nr. 65 nr. 53 mobil 970 39 087 nr. 69 mobil 913 08 254
Varamann:	Jarl Berg Jørgen Kristensen	nr. 54 mobil 915 95 260 nr. 65 mobil 452 45 440
Revisorer:	BDO A/S	
Valgkomite:	Kari Telle Tore Klyve Andersen	nr 67 nr 61

Forretningsfører for sameiet: Aktiv Boligforvaltning AS

Denne siden skiftes ut etter hvert nyvalg (årsmøte).

4 FORSIKRING

Sameiets gårder er forsikret If polise nr. SP1231742.1.7

Forsikringsvilkårene som til en hver tid gjelder foreligger hos forretningsfører, slik at kopi kan fås ved behov.

Ved forsikringsskader må alt arbeide med røropplegg m.m. kunne dokumenteres.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring.

5. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene utgjør pr. januar 2019

- kr. 27.80 pr. kvm pr. mnd for bolig/næringsseksjoner .

Fellesutgiftene beregnes for den enkelte enhet i sameiet ut fra den fastsatte fordelingsbrøken.

Fellesutgiftene dekker
- sameiets forsikring
- strøm (lys og oppvarming) av innvendige og utvendige fellesarealer
- godtgjørelse til forretningsfører
- kommunale avgifter (vann, renovasjon)
- drift og vedlikehold av utearealer
- vedlikehold bygninger

Dersom det er behov for større vedlikehold/reparasjon av bygningene i sameiet, skal dette tas opp og behandles som en egen sak i det årlige sameiemøtet

6. SALG/UTLEIE AV EIERSEKSJON

Ved salg eller utleie av eierseksjon skal styret meddeles om navn på ny eier/leietager.
Se vedtekter § 14

7 BILER OG SYKLER

7.1 Garasjeplasser for biler

Det finnes garasjeplasser for biler under Tollbugt 65 og 49

Alle plassene i nr. 65 er solgt, og eies i sin helhet av seksjonseiere i sameiet.

Eventuelle usolgte garasjeplasser i garasjen i Tollbugt. 49 eies og leies ut av Sparebanken Øst.

Seksjonseiere som ønsker å kjøpe garasjeplass må selv undersøke mulighetene direkte med dette firmaet.

7.2 Parkeringsplass biler

Det finnes ikke egne parkeringsplasser beregnet for seksjonseiere i sameiet.

De parkeringsplassene som finnes på området er beregnet og skiltet for gjesteparkering. Hver sameier har fått utdelt p-bevis som skal brukes ved besøk. P-kortet plasseres på innsiden av bilens frontrute. Beboere kan bruke gjesteplassene ved nødvendig av/pålessing m.m. inntil 30 min. (uten p-bevis på innsiden av frontruten)

Regler for bruk av gjesteparkering (vedlegg bak siden)

7.3 Sykkelparkering

Sykler skal ikke hensettes i kjellerrom annet enn i egne kjellerboder.

REGLER FOR BRUK AV GJESTEPARKERING I SAMEIET GYLDENLØVE BRYGGE 23/2-2011

Sameiet disponerer 11 gjesteparkeringsplasser fordelt på 2 parkeringsplasser, 5 plasser ved Tollbugata 67 og 6 plasser ved Tollbugata 53. For å parkere på disse plassene må besøkende legge gjesteparkeringskort godt synlig i frontvinduet på bilen.
Hver sameier har 2 unikt nummererte gjesteparkeringskort. I tillegg har styret midlertidige parkeringsbevis for håndverkere og liknende som skal utføre oppdrag for sameiet.

1. Beboere/næringsdrivende har ikke selv lov til å benytte parkeringsbevis.
2. Besøkende kan parkere maks 3 døgn med gjestekort.
3. Etter 3 døgns parkering får gjester en «karenstid» fra parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser i 2 døgn.
4. Beboere/næringsdrivende kan benytte parkeringsplassene for av- og på-lessing i maks 30 minutter
5. Ved mistet kort kan nytt kjøpes for kr. 200. Dette bestilles hos Security Park. Husk å oppgi hvilket som er mistet. Dette fjernes da fra lista over godkjente kort og vil ikke fungere lenger ved kontroll.
6. Parkering uten gyldig parkeringsbevis medfører kontrollgebyr.
7. Ulovlig parkering i lengre tid medfører borttauing for eiers regning.

Med hilsen Styret

Sameiet Gyldenløve Brygge

8 FELLESAREALER

8.1 Vaktmestertjenester

Sameiet har ikke ansatt egen vaktmester, men kjøper visse tjenester som , plenklipping og annet forfallent arbeide.

8.2 Utvendige fellesarealer

De utvendige fellesarealer som sameiet eier, er til fri benyttelse for alle beboere i sameiet.

Det er ikke tillatt å bruke annet enn gass-grill eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

Det blir avholdt en dugnadskveld en dag på våren for å gå over felles utearealer.

Dag / dato for dugnaden blir forsøkt koordinert med kommunens opprydningsdag.

Melding om dato for dugnaden blir lagt i hver enkelt postkasse.

8.3 Renovasjon

Kopi av hvordan avfall som skal bringes til returpunktene skal håndteres følges vedlagt vedlegg nr. 3

Våt organisk/restavfall skal legges i avfallsbeholdere som står utenfor husene. Bruk riktig beholder.
Plast egen beholder
Glass/metall egen beholder
Papir og sammenbrettet kartonger/papiresker legges i egen beholder for papir som står i avfallstunet.
For å utnytte avfallsbeholderne best mulig er det viktig at de som kastes er mest mulig «komprimert»

8.4. Navn på ringeklokker og postkasser

Det er viktig at ringeklokke og postkasse er riktig navnet.

Navn på ringeklokke/postkassen må den enkelte eier / leietaker selv besørge.

8.5 Felles oppganger / rengjøring

Vask i oppgangen blir utført av rengjøringsbyrå.

Det bør være felles interesse for alle beboere at det ser pent og ryddig ut i det felles inngangspartiet.

Ingen gjenstander skal lagres i fellesområder som tilhører sameiet.
Ved fraflytting skal kjellergang og kjellerbod rengjøres, det er ikke tillatt å etterlate gamle møbler, sykler o.l skal ikke sette igjen i kjeller eller andre steder som tilhører sameiet.

8.6 Kjellerboder

Kjelleren i nr. 53 er bygget for at den i spesielle situasjoner skal kunne benyttes som tilfluktsrom.
Det er derfor påkrevet at kjellerbodene i disse gårdene skal kunne tømmes i løpet av 24 timer.

Alt strømforbruk i kjellerene, inkl. kjellerbodene belastes sameiet, det er derfor ikke tillatt å ha fryser eller andre elektriske apparater / installasjoner i kjellerbodene.

9 ANDRE PRAKTISKE OPPLYSNINGER

9.1 Husnøkler

Dersom det er behov for flere nøkkelbrikker eller flere av reservenøkkelen skal det tas kontakt med styrets leder som sender rekvisisjon til Certego. Ved henting må den enkelte huseier legitimere seg og skrive under for å få utlevert nøkkelbrikkene(e) eller reservenøkkel. Reservenøkkel er ikke beregnet på og dimensjonert for å brukes til daglig, til det har vi brikkene. Ekstranøkler/brikker bekostes av den enkelte seksjonseier. Dersom en mister brikker eller nøkler må en snarest melde fra til Certego tlf. 32 80 98 00

9.2 Stoppekraner (vann)

Det er egen stoppekran for vann inne i hver leilighet. Disse finnes på litt forskjellige steder i den enkelte enhet, benkeskapet under oppvaskkummen på kjøkkenet er vanligst. I noen toppleiligheter finnes stoppekranen i veggen inne på boden på hemsen.

Stoppekran for det enkelte hus i sameiet finnes i kjellerene for de av husene som har kjeller. For hus uten kjeller er stoppekran noe forskjellig plassert.

Det er den enkelte seksjonseiers plikt og ansvar å sette seg inn i hvor stoppekranen for vedkommendes enhet er, og hvor stoppekranen for huset er, slik at manglende kunnskap om dette ikke fører til kritiske situasjoner med medfølgende skader.

Sikringsskap (strøm)

Det er montert eget sikringsskap for strømmen i hver leilighet. Disse finnes på litt forskjellige steder i den enkelte enhet, entreen / gangen er det vanligste stedet-

Det er viktig at adkomsten til hovedsikringsskapene ikke stenges med sykler eller lignende.

9.3. Brannvarsling

For sameiet er det lagt opp til automatisk varsling til brannvesenet ved branntilløp.
I tillegg finnes det brannklokker i alle oppganger. Disse ringer også ved automatisk brannvarsling.

Det er satt opp en branntavle i nr 63, denne viser hvor årsaken til brannvarslingene er. Det er kun brannvesenet som kan slå av brannalarmen.

9.4 Markiser / utvendige persienner osv.

Eierne av de enkelte seksjonene innen hvert enkelt hus i sameiet bør enes om valg av type / mønster / farge osv. dersom anskaffelse og montering av markiser er aktuelt. Det samme gjelder utvendige persienner.

9.5 Kabel-TV /parabolantenner

For alle leilighetene er det opplegg fra GET. I dette felles opplegget er det tilgang til de kanaler som til en hver tid finnes i GET's grunnpakke.

Dersom det er ønske om tilgang til flere TV-kanaler, må den enkelte selv sørge for bestilling av disse direkte fra GET.

Ved evt. ønske om parabolantenne må dette tas opp med styret. Ved flere interesserte i samme hus må disse samarbeide om parabol.

9.7 HUSORDENSREGLER

9.7.1 **Ytre orden**

9.7.2 Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler og barnevogner kan i den grad det ikke hindrer fri adgang settes i gang 1. Etg.

9.7.3 Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Se Håndbok om Kildesortering utgitt av Drammen kommune. **Sammenbrettede** pappesker og papiravfall forøvrig skal legges i beholderne i **avfallsskuret**.

9.7.4 Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass.

9.7.5 Uten styrets skriftelige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

9.7.6 Felles inngangsdør skal alltid holdes låst og port lukket.

9.7.7 **Fellesrom**

9.7.8 Vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av sameier etter lister i oppgangene.

9.7.9 Tap av nøkler skal meddeles styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler.

9.7.10 **Indre orden**

9.7.11 Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke dette ikke utføres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv /vegger/tak. **Våt ved må ikke lagres i kjelleren.**

9.7.12 Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 2300 og kl. 0700.

Eier/leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

VEDLEGG 1:

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

Siste utgave av Lov om Sameie (Eierseksjonsloven) er tilgjengelig i bokhandelen, på Internett: http://www.lovdata.no/all/tl-19970523-031-002.html
Eller Sameier kan ved henvendelse til styret eller forretningsfører, ved behov få låne kopi av "Eierseksjonsloven".

Boligsameiet Gyldenløve Brygge III

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPE

Følgende retningslinjer gjøres gjeldende og er absolutte:

1. Det er et krav til at lydnivået på utedelen skal være under 49 dB(A). Videre er det et krav at modellen som velges har mulighet for nattsenking av lydnivået på utedelen. Dette for å kunne redusere sjenerende lyd til naboer og soverom.

2. Varmepumpen kan plasseres på balkong-/terrassegulv. Det er et absolutt krav at varmepumpen ikke skal synes over vegg/rekkverk på terrassen. Balkong-/terrassegulv må forsterkes der varmepumpen skal stå.

3. Varmepumpen monteres med vibrasjonsdempere.

4. Det er et krav til dryppanne for drenering av kondensvann. Dryppanne skal monteres med varmekabler

5. Det er et krav at dryppanne kobles til avløpsrør for takvann. Selve avløpsrøret skal ha påmontert selvregulerende varmekabel.

6. Alt utstyr skal monteres av autorisert firma som skal kunne dokumentere krav til lydnivå etter at monteringen er utført.

7. Ved eventuelle klager fra øvrige naboer på støy vil styret be om dokumentasjon på at installasjonen av varmepumpen er utført slik disse retningslinjene beskriver. Er det avvik fra retningslinjene skal sameier rette opp disse senes innen 30 dager

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Gyldenløve Brygge III

Dato og sted

Dato: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00

Sted: Møterom Asbjørnsen & Moe på Knutepunkt Strømsø.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Til møteleder foreslåes styrets leder

Forslag til vedtak: Styrets leder velges

1.3 Valg av sekretær

Til sekretær foreslåes Inger Kopperud Johansen

Forslag til vedtak: Inger Kopperud Johansen velges

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjennes

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 972.856,-. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2024 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2024 er tatt til orientering

5. Honorar til styret

Honorar til styret for 2023/24 forslåes til kr. 140.000.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.000 hver til styreleder og ett styremedlem, Inger Kopperud Johansen .

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 140.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til
ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.000 hver til styreleder og ett
styremedlem, Inger Kopperud Johansen .

6. Innkomne forslag

6.1 Vedtektsendring for godkjennelse av varmepumpe

Det lages et nytt punkt 16, nåværende punkt 16 blir punkt 17 og nåværende punkt 17 blir nytt punkt 18.

Nytt pkt. 16 Installasjon av varmepumpe

Det er tillatt å montere varmepumpe forutsatt at spesifiserte krav oppfylles. Krav ved installasjon av varmepumpe vedlikeholdes av styret.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringene godkjennes

6.2 Nytt søppelanlegg

Styret har startet arbeidet med å utrede mulighet for ett felles nedgravet søppelanlegg. Bjørnar har kontaktet RFD og fått informasjon om hvordan dette kan gjennomføres. Ett slik anlegg kan plasseres på plenen mellom nr. 61 og 63. På grunn av ledninger i bakken må det trekkes inn fra gjerdet. Anlegget vil ta store deler av plenen mot veien og kan berøre beplantningen.

Foreløpige estimater basert på beholdere fra Strømbergs as:

Strømbergs AS som leverer typen Metro Urban.

Ved 60 boenheter (antatt næring produserer som 1 boenhet) kreves det 7-8 kontainere.

Kontainerne koster ca. 75 000 pr stykk (litt variasjon ift. hvilken avfallstype de skal brukes til) med et tillegg for elektronisk lås på ca. 10500 pr stykk .

Med utgangspunkt i 7 kontainere kommer vi da på en totalkostnad på ca. NOK 600 000,-

Basert på det vi har gitt dere av kostnadsoverslag på helt nedgravde, vil delvis nedgravde komme på ca. 173 000,- NOK pluss eventuelle kostnader for elektroniske lås.

Dette er 2024 priser og dersom man handler på et senere tidspunkt vil prisene endre seg.

Dette er kun selve kontainerne inkl. transport fra fabrikk til leveringssted. I tillegg kommer prosjektering, grunnarbeider, avlessing og montering, som dere må engasjere entreprenør til selv.

Dersom man går for delvis nedgravde kontainere i stedet, vil innkjøpskostnaden gå betraktelig ned. Prisestimat for typene Molok Classik (rund) og Molok Domino (firkantet på rekke).

I tillegg for elektronisk lås på ca. 10500 pr stykk .

Prisene er basert på følgende nødvendige volumer for oss:

Matavfall: 60 x 15 x 2 = 1 800 liter

Restavfall: 60 x 50 x 2 = 6 000 liter

Plastemballasje: 60 x 30 x 4 = 7 200 liter

Papp og papir: 60 x 45 x 4= 10 800 liter

Glass- og metallemballasje: 60 x 4,5 x 8 = 2 160 liter

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at vi gjennomfører prosjektet med delvis nedgravet tanker, forutsatt at det ikke dukker opp hindringer under prosjekteringen. Estimert kostnadsramme for prosjektet er kr 450.000.

Styrets innstilling:

7. Valg

Det skal velges følgende:

7.1 Styreleder for 2 år

Valgkomitéens forslag:

Morten Skjelbred gjenvelges for to år

Forslag til vedtak: Morten Skjelbred gjenvelges for to år

7.2 Styremedlemmer for 2 år

Valgkomitéens forslag:

Inger Kopperud Johansen gjenvelges for 2 år

Forslag til vedtak: Inger Kopperud Johansen gjenvelges for 2 år

7.3 Varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéens forslag:

Thore Johansen gjenvelges for 1 år
Ellen Jaksland gjenvelges for 1 år

Forslag til vedtak:

Thore Johansen gjenvelges for 1 år Ellen Jaksland velges for 1 år

7.4 Valgkomité

Valgkomitéens forslag:

Styret fungerer som valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

15.04.2024

Morten Skjelbred

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til årsmøte i
Sameiet Gyldenløve Brygge III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Gyldenløve Brygge III´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 972.856. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styrets og forretningsforers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 15. april 2024
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nostegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløve Brygge III tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Knutepunkt Strømsø - Asbjørnsen og Moe.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjoner: 17
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmer på møtet: 19

1.2 Valg av møteleder

Forslag: Styrets leder

Vedtak:
Styreleder, Morten Skjelbred, velges.

1.3 Valg av sekretær

Forslag: Inger Kopperud Johansen

Vedtak:
Inger Kopperud Johansen velges

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Olav Burheim velges.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr 972.856,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2024 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Vedtak:
Budsjett for 2024 er godkjent.

5. Honorar til styret

Honorar til styret for 2023/24 forslåes til kr. 140.000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 140.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.000 hver til styreleder og ett styremedlem, Inger Kopperud Johansen, samlet godtgjørelse kr 142.000,-.

6. Innkomne forslag

6.1 Vedtekstendring for godkjennelse av varmepumpe

Vedtak:

Det lages et nytt punkt 16, nåværende punkt 16 blir punkt 17 og nåværende punkt 17 blir nytt punkt 18.

Nytt pkt. 16 Installasjon av varmepumpe
Det er tillatt å montere varmepumpe forutsatt at spesifiserte krav oppfylles. Krav ved installasjon av varmepumpe vedlikeholdes av styret.
19 stemmer for 0 mot.

6.2 Nytt Søppelanlegg

Vedtak:
Styret har fullmakt til å gjennomføre prosjektering og utarbeide kostnads estimater for delvis- og helt nedgravet løsninger.
Prosjekterte løsninger legges frem for et ekstraordinært årsmøte til beslutning. Gjennomføring av prosjektet inneværende år vil kostnadsmessig gå utover avsatte midler til vedlikehold i årets budsjett.
19 stemmer for 0 mot.

7. Valg

7.1 Styreleder for 2 år

Det skal velges styrelder for 2 år

Valgkomitéens forslag:

Morten Skjelbred gjenvelges som styreleder for 2 år

Vedtak:

Morten Skjelbred gjenvelges som styreleder for 2 år

7.2 Styremedlem for 2 år

Ett styremedlem skal velges for 2 år:

Valgkomitéens forslag:

Inger Kopperud Johansen gjenvelges for 2 år

Vedtak:
Inger Kopperud Johansen gjenvelges for 2 år,

7.3 Varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéens forslag:

Thore Johansen gjenvelges for 1 år

Ellen Jaksland gjenvelges for 1 år

Vedtak:
Thore Johansen gjenvelges for 1 år

Ellen Jaksland gjenvelges for 1 år

7.4 Valgkomité

Valgkomitéens forslag:

Styret fungerer som valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité

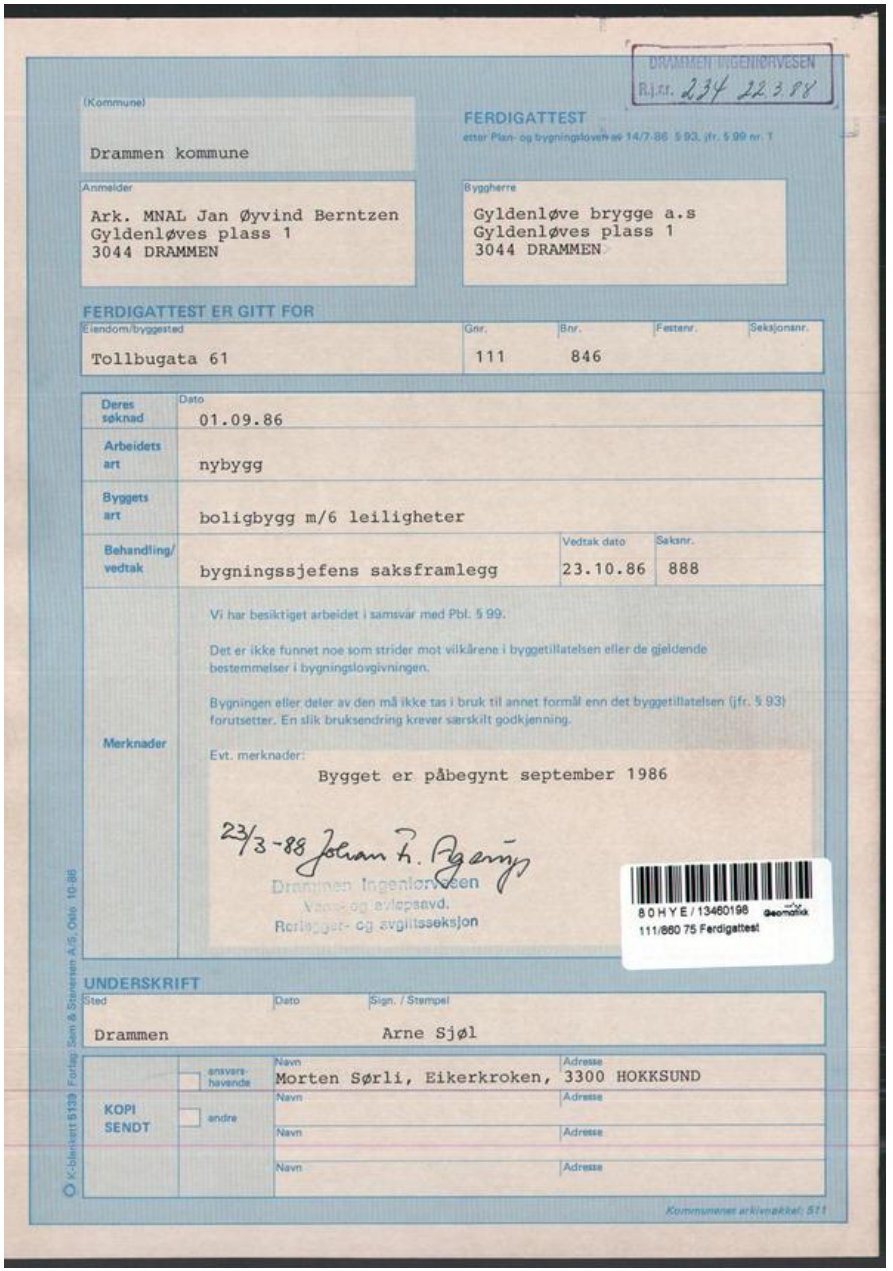
Alle ble valgt enstemmig

Drammen 23. april 2024

Inger Kopperud Johansen
Sekretær

Olav Burheim
Valgt av årsmøtet

Morten Skjelbred
Møteleder



DRAMMEN INGENIØRVESEN
R.j.nr. 234 22.3.88

(Kommune)
Drammen kommune

FERDIGATTEST
etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder
Ark. MNAL Jan Øyvind Berntzen
Gyldenløves plass 1
3044 DRAMMEN

Byggherre
Gyldenløve brygge a.s
Gyldenløves plass 1
3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tollbugata 61	111	846		

Deres søknad	Dato 01.09.86		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligbygg m/6 leiligheter		
Behandling/ vedtak	bygningssjefens saksframlegg	Vedtak dato 23.10.86	Saksnr. 888

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:
Bygget er påbegynt september 1986

23/3-88 Johan F. Ågerup
Drammen Ingeniørvesen
Vann-, kloakk- og avløpsavd.
Rørleggjer- og avgiftsseksjon

80HYE/13460198 Geomatikk
111/660 75 Ferdigattest

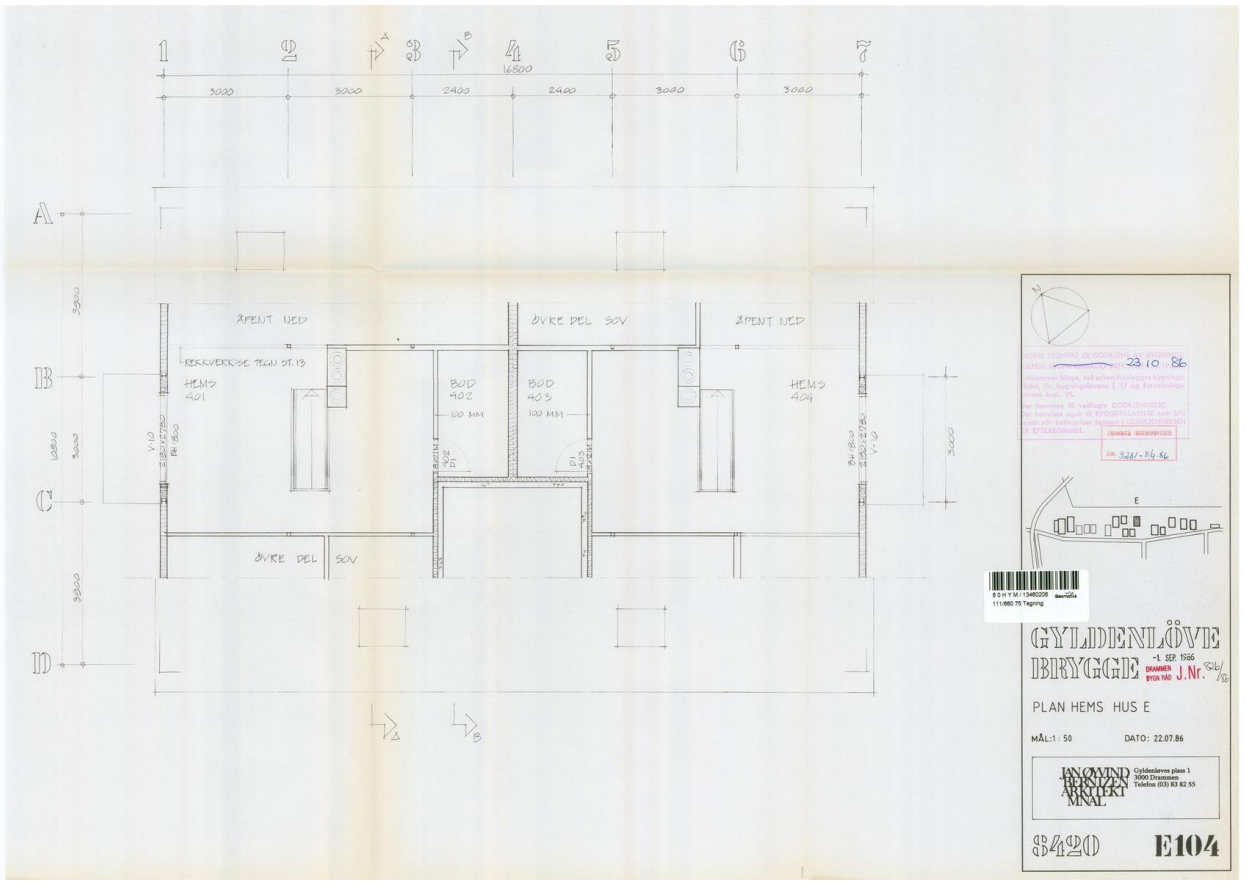
UNDERSKRIFT

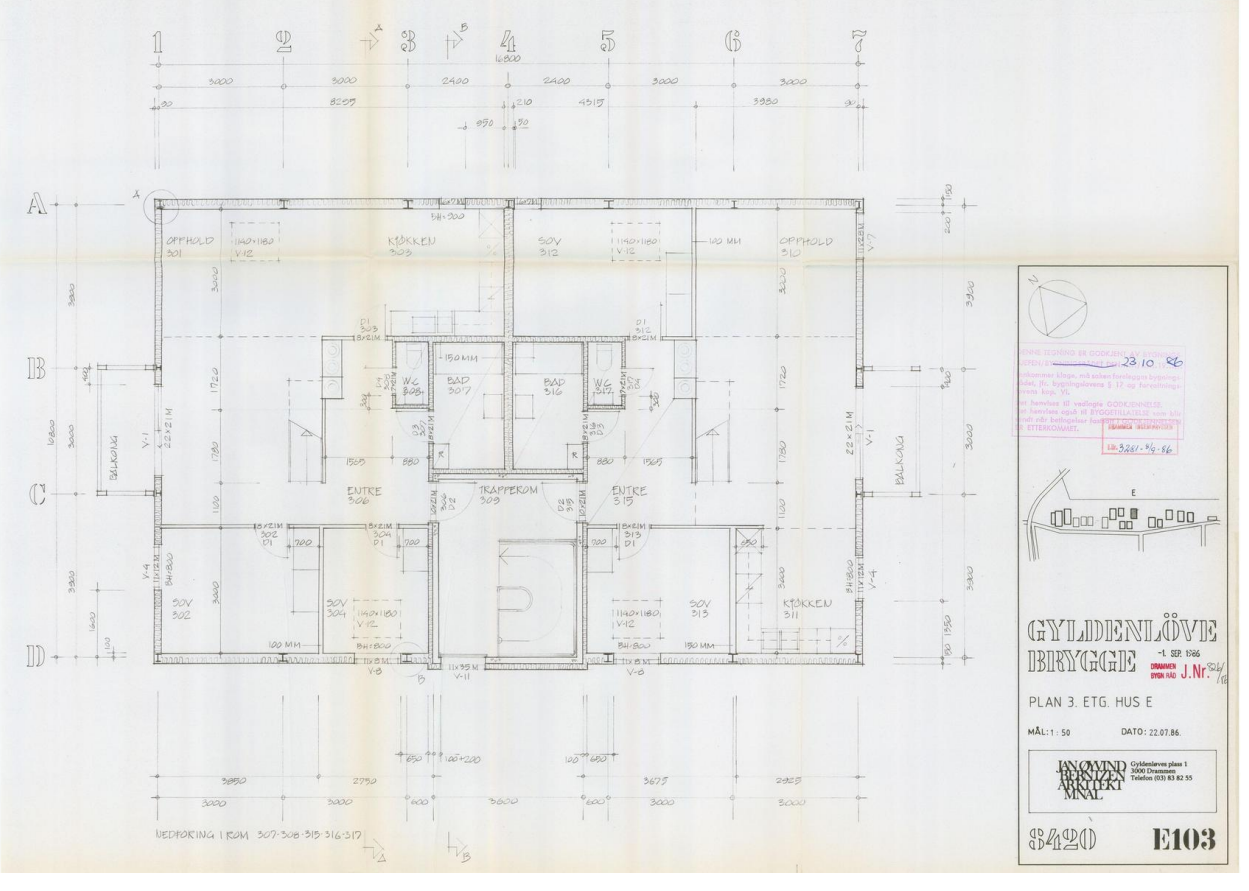
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Drammen		Arne Sjøl

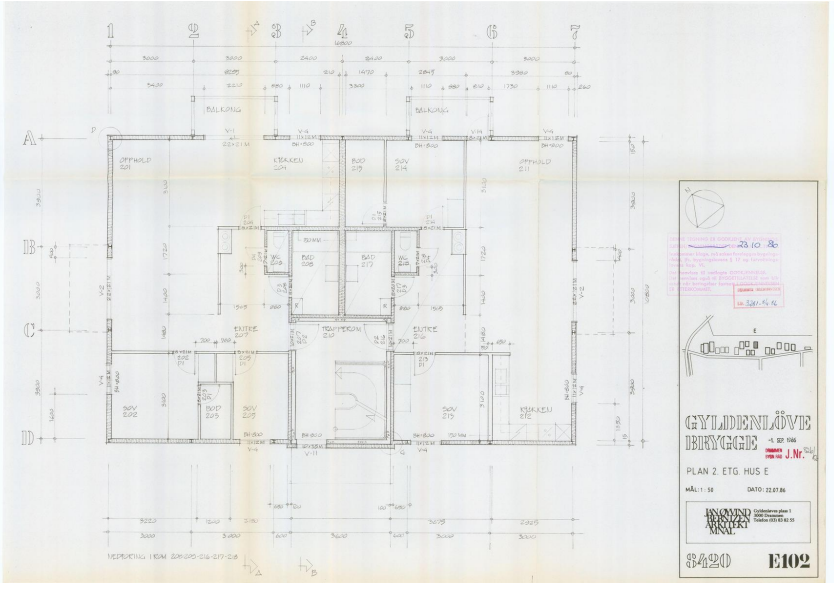
		Navn	Adresse
KOPI SENDT	ansvarshavende	Morten Sørli, Eikerkroken,	3300 HOKKSUND
	andre		

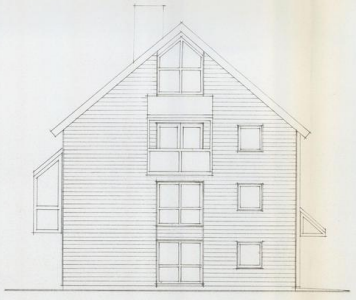
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

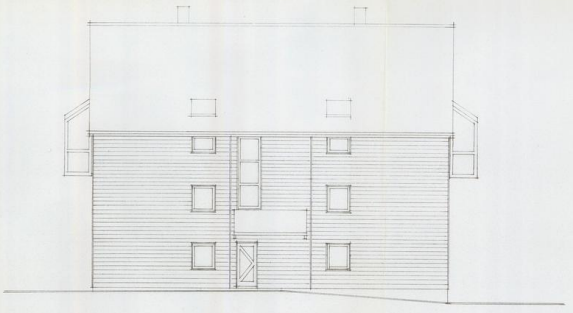

ÅPENT NED
ØVRE DEL SOV
ÅPENT NED
REKKVERKSE TEGN ST.13
HEMS 401
BOD 402
BOD 403
HEMS 404
ØVRE DEL SOV
23.10.86
-1. SEP. 1986
DRAMMEN BYGN RÅD J.Nr. 86/82
GYLDENLØVE BRYGGE
PLAN HEMS HUS E
MÅL: 1:50
DATO: 22.07.86
JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKT MNAL
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (03) 83 82 55
S420
E104


OPPHOLD 301
KJØKKEN 303
SOV 312
OPPHOLD 310
BAD 307
BAD 316
ENTRE 306
TRAPPEROM 309
ENTRE 315
SOV 302
SOV 304
SOV 313
KJØKKEN 311
BALKONG
UTFØRING I RØM 307-308-315-316-317
23.10.86
-1. SEP. 1986
DRAMMEN BYGN RÅD J.Nr. 86/82
GYLDENLØVE BRYGGE
PLAN 3. ETG. HUS E
MÅL: 1:50
DATO: 22.07.86.
JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKT MNAL
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (03) 83 82 55
S420
E103


GYLDENLÖVE
BRYGGEN
PLAN 2. ETG. HUS E
MÅL: 1 : 50
DATO: 22.07.86
$420
E102



SYD



ØST

SOHYL/13460205
111/860 75 Tegning

...23.10.86
...kommer klage, må saken forelegges bygningsr...
...jfr. byggingslovens § 12 og forvaltningsl...
...ens kap. VI.
...hæftes til vedlagte GODKJENNELSE.
...hæftes også til BYGGETILLATELSE som ikke...
...ndre bestemmelser fastsatt i GODKJENNELSEN
...ETTERKOMMES.
...DRAMMEN BYGNINGSRÅD
...Lbr. 3281-84/86

E

GYLDENLØVE BRYGGE

-1. SEP. 1986

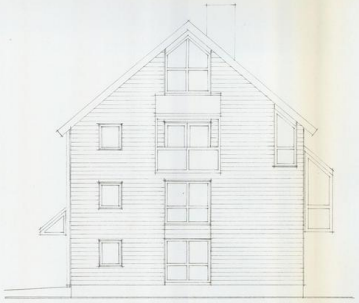
DRAMMEN BYGN RÅD J.Nr. 3281/86

FASADER HUS E

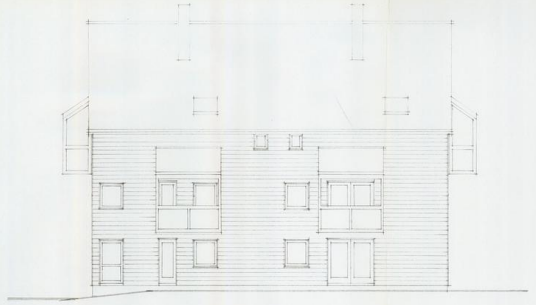
MÅL: 1:100 DATO: 22.07.86

JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKTMNAL
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (03) 83 82 55

3420 E108



NORD



VEST

...23.10.86
...kommer klage, må saken forelegges bygningsr...
...jfr. byggingslovens § 12 og forvaltningsl...
...ens kap. VI.
...hæftes til vedlagte GODKJENNELSE.
...hæftes også til BYGGETILLATELSE som ikke...
...ndre bestemmelser fastsatt i GODKJENNELSEN
...ETTERKOMMES.
...DRAMMEN BYGNINGSRÅD
...Lbr. 3281-84/86

E

GYLDENLØVE BRYGGE

-1. SEP. 1986

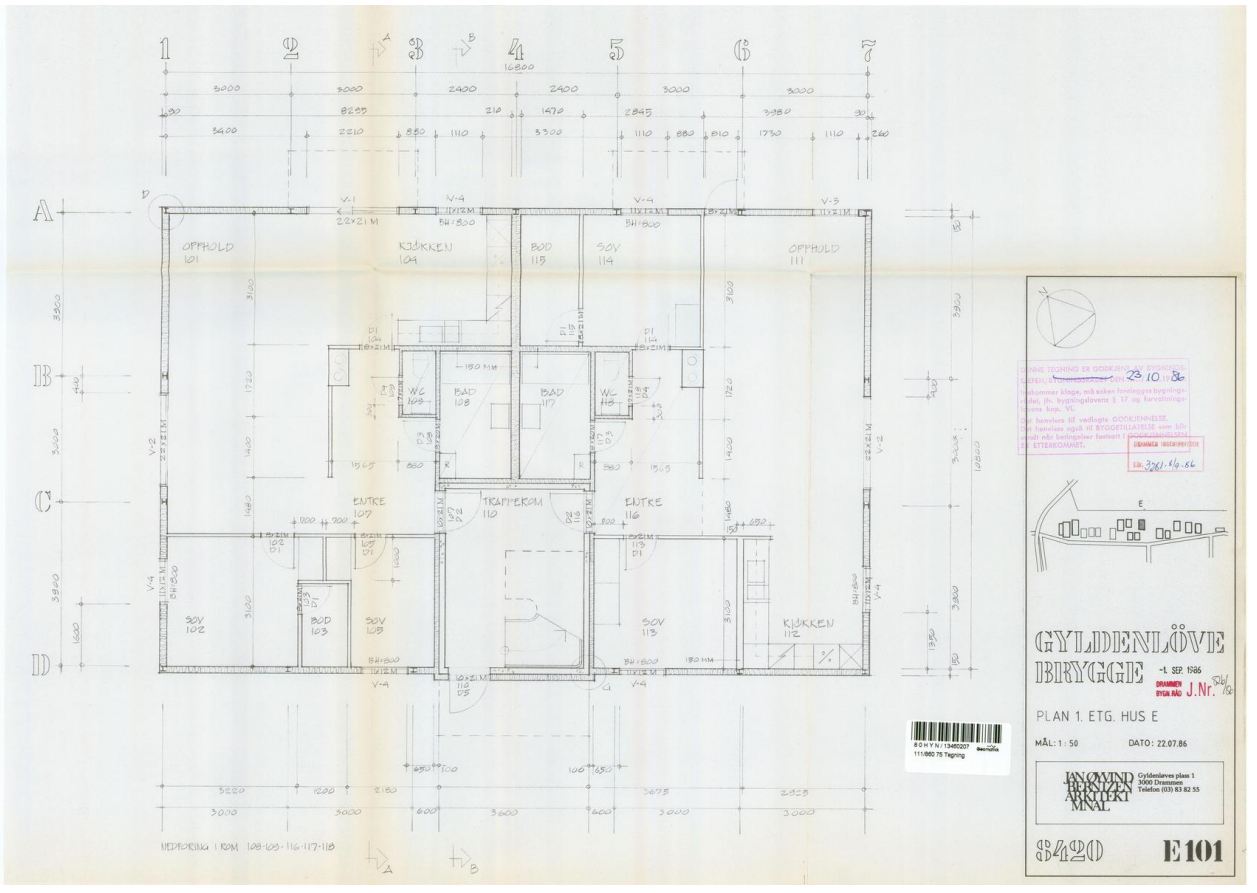
DRAMMEN BYGN RÅD J.Nr. 3281/86

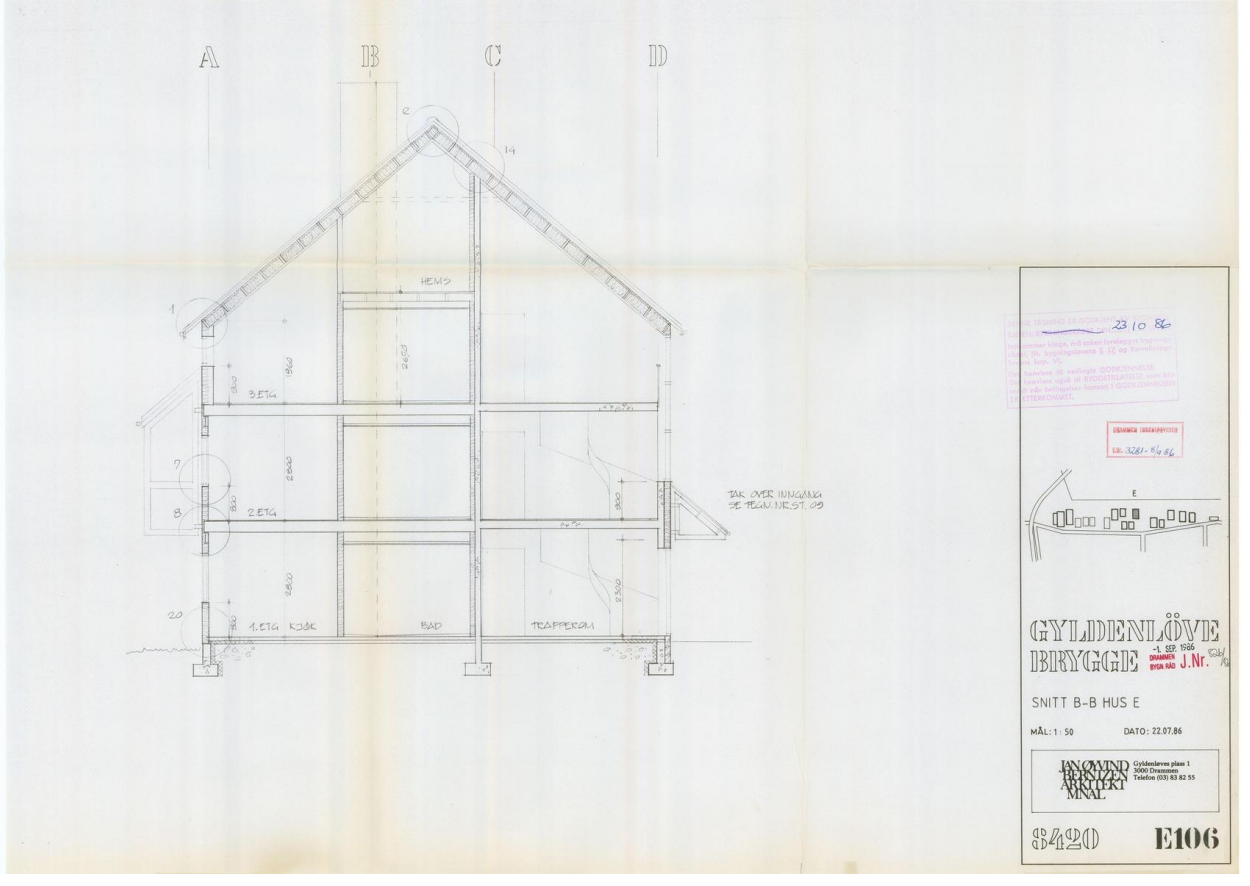
FASADER HUS E

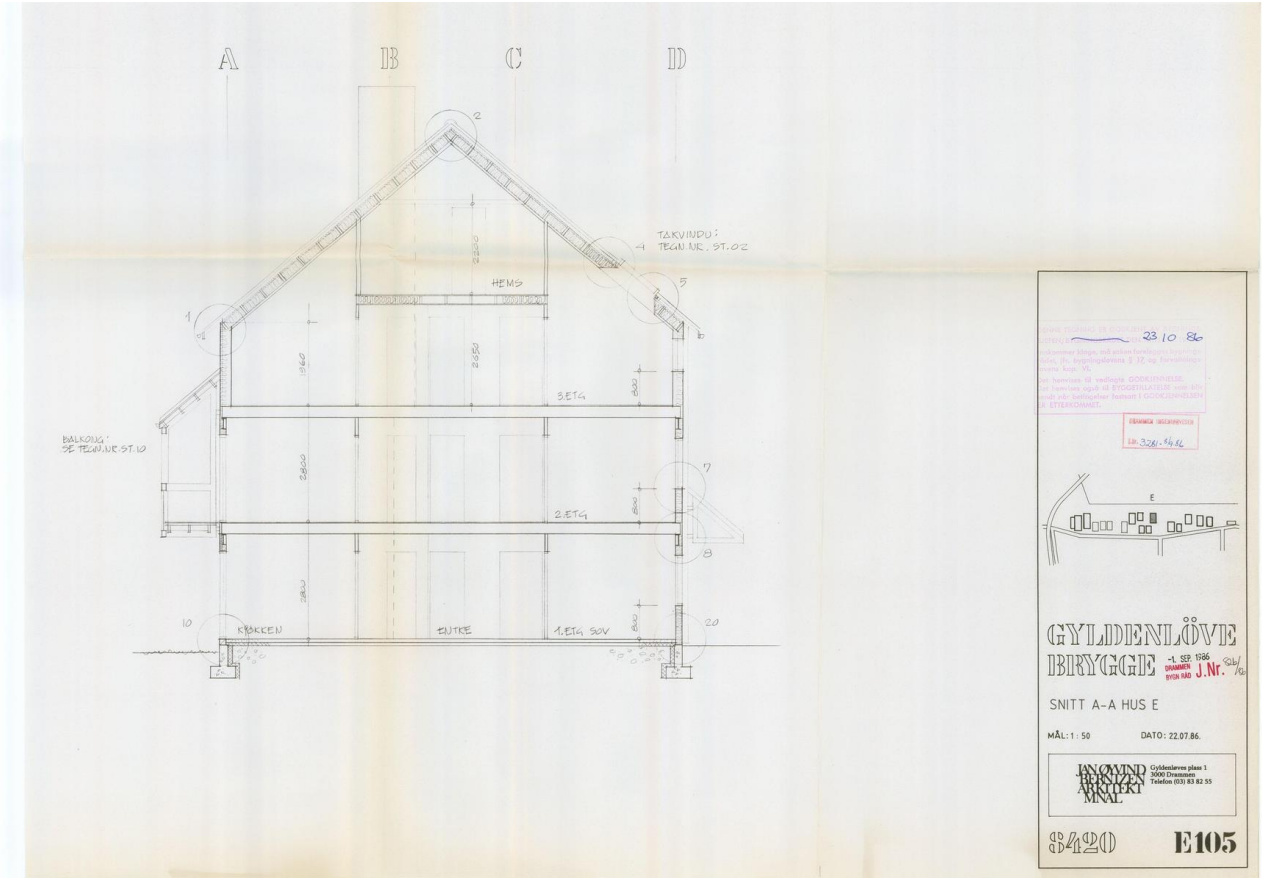
MÅL: 1:100 DATO: 22.07.86

JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKTMNAL
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (03) 83 82 55

3420 E107


OPPHOLD 101
KJØKKEN 104
BOD 115
SOV 114
OPPHOLD 111
BAD 128
BAD 117
WC 129
WC 118
ENTRE 107
TRAPPEROM 110
ENTRE 116
SOV 102
BOD 103
SOV 109
SOV 113
KJØKKEN 112
UTFØRING I ROM 108-103-116-117-118
GYLDENLÖVE BRYGGE
-1 SEP. 1986
DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr.
PLAN 1. ETG. HUS E
MÅL: 1 : 50
DATO: 22.07.86
JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKT MNAL
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (033) 83 82 55
S420
E101


HEMS
3.ETG
2.ETG
1.ETG KJØK
BAD
TRAPPEROM
TAK OVER INNGANG SE FELLESTEGN. 09
GYLDENLÖVE BRYGGE
-1 SEP. 1986
DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr.
SNITT B-B HUS E
MÅL: 1 : 50
DATO: 22.07.86
JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKT MNAL
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (033) 83 82 55
S420
E106


A
B
C
D
TAKVINDU:
A TEGN.NR.: ST.02
HEMS
3.ETG
2.ETG
1.ETG SOV
KJØKKEN
ENTRE
BALKONG:
SE TEGN.NR.ST.10
E
GYLDENLÖVE
BRYGGE
SNITT A-A HUS E
MÅL: 1 : 50
DATO: 22.07.86.
IAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKTKONTOR
Gyldenløves plass 1
3000 Drammen
Telefon (03) 83 82 55
3420
E105

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 860	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Tollbugata 61 3044 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Midlinje bane	Gangfelt avgrensning
Kjørebanekant	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegskulderkant	Flaggstang
Beskrivende hjelpelinje for anlegg	Gjerde	Kai- og bryggekant
Loddrett mur	Flytebrygge	Kai og brygge
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Elvekant
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Høydekurve
Park	Bebygd område	Annet

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tollbugata 61 3044 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 111, bnr 860, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 111, bnr 859, snr 1 (ideell andel 1/36) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no