NORDVIK

Omstedgata 8

1 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Omstedgata 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Nyoppusset (2026) og delikat 2-roms - Parkering - Sentralt og pendlervennlig - Nært Drammen nye sykehus

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 630,-**
Totalpris	**3 578 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**729,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Omstedgata 8!

Dette er en meget delikat og nyoppusset leilighet beliggende i sjarmerende bygård sentralt ved CC/Brakerøya.

Leilighetens høydepunkter:
Overflater oppusset i 2026
Praktisk planløsning
Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
Lys og flott stue
Romslig soverom
Parkering

Leiligheten har en meget sentral og fin plassering på Bragernes/Brakerøya.
Pendlervennlig med gangavstand til Brakerøya stasjon, samt nærhet til Drammen nye sykehus.
Rikt med handels- og servicetilbud like ved med CC senter, herunder både Sats, Meny, Mester Grønn, Vinmonopol mm.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



: kan forekomme. Det taes ikke ansvar for evt. feil.

















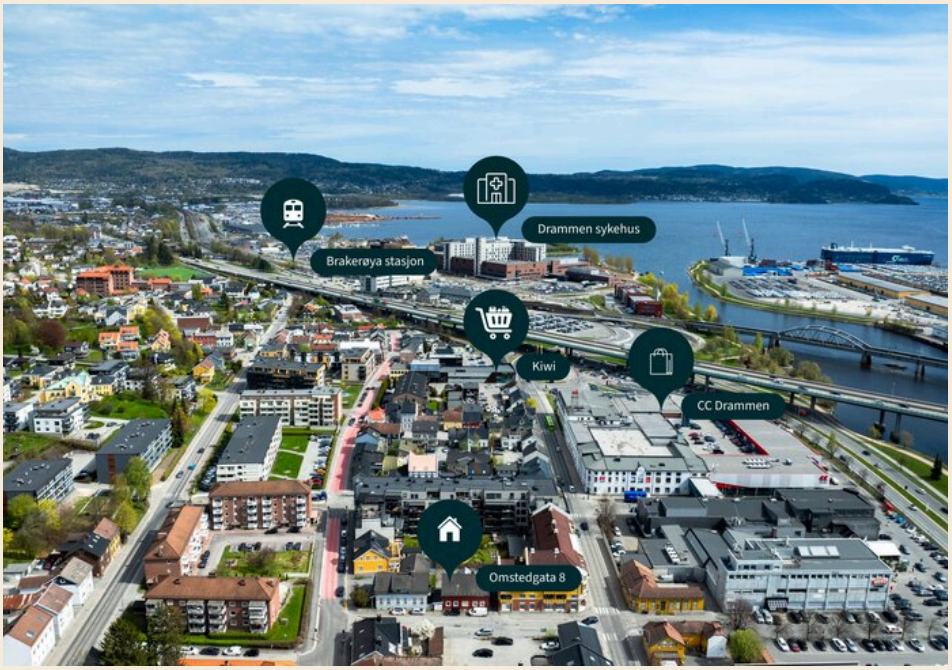






Leiligheten ligger i en eldre bygård med 4 leiligheter





Boligen ligger sentralt til ved CC på Bragernes/Brakerøya - med kort vei til både togstasjon og Drammen nye sykehus

Fra leiligheten er det få minutters gange til Drammen nye sykehus, CC og sentrum for øvrig



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0109/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 435, snr 2 i Drammen kommune

Selger
Eirik Bøen Siem

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1880

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm

Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, gang, stue, soverom og bad
Total BRA: 66 kvm.

Innhold
2. etg.: Entré/kjøkken, gang, stue, bad og soverom.

Standard
Entré/kjøkken: Velkommen hjem! Kjøkken/gang med plass for å henge fra seg. Delikat og flott kjøkken fra HTH med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer, herunder koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Stue: Hyggelig stue med store vinduer som gir rikt med lysinnslipp. God plass for sofa med tilhørende tv-møblement, samt spisemøblement.

Bad: Fint bad, overflateoppusset med flis over eksisterende gulv, samt flis i dusjsone. Malte vegger for øvrig.
Badet inneholder vegghengt servantinnredning med tilhørende moderne speil med belysning, samt gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler på gulv.

Soverom: Romslig og flott soverom med god plass for både dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeplass.

Se for øvrig tilstandsrapporten for nærmere informasjon om standard og vedlikeholdsbehov.

Parkering
Det medfølger en biloppstilling i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Leilighetens overflater er oppusset i 2026, herunder:
- Nye gulv
- Malte flater
- Nytt kjøkken (innredning og nye hvitevarer)
- Overflateoppusset bad med nye flis på gulv/dusjsone og innredning på bad

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

dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tileflow Norge: Lagt nye fliser på badet. Md byggservice: Montert baderomsinventar.
- 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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Fyringsovner/peis som tidligere var tilknyttet pipe har blitt fjernet og utkoblet.
Pipeløp er dermed ikke lenger i bruk til fyring. Tidspunkt for dette er ukjent for meg.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring foreligger. Elektrotjenster Pedersen, oppgradering av det elektriske.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Oppussing av leiligheten, nye gulver, lister, fliser, kjøkken m.m.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ildsted/peis er frakoblet og ikke lenger i bruk, jf. svar på forrige spørsmål. Jeg kjenner ikke til problemer med pipe, mur eller tidligere ildsted – verken dårlig trekk, sprekker, pålegg eller fyringsforbud. Siden pipen ikke er i bruk til fyring, har jeg heller ingen egen erfaring med trekk eller funksjon.
- 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)
Ja. Fukt og vanninnsig i grovkjeller.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Er registrert sprekker i grunnmur samt partier med løs mur og forvitret puss. Det er også skjevheter i gulv i stue og soverom.
- 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. Fått opplyst om at det skal bygges over veien.
- 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?
Ja. Sameiet i Tomtegata har adkomstrett i grenselandet mellom tomtene.

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

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

Bygningssakkyndig
Drammen Takstsenter v/Steffen Hegle-Olsen

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:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold
Nedløp og beslag består av stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller.
Elektrisk anlegg med åpen installasjon. Deler av anlegget er fornyet i 2026.
Sikringsskap er ikke skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Vinduer: Vinduer har oppnådd høy alder og fremstår med slitasje. Det er registrert defekt vrider på soveromsvindu som bør skiftes.
Det er videre registrert sprekk og riper i glass i stue.

Vinduer i stue er av eldre type og bør på sikt skiftes ut til vinduer med isolerglass.
- Dører: Entrédør er av eldre dato og har synlig slitasje. Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting/isolering rundt dør mot fellesgang.
- Gulv i gang: Det er registrert nivåforskjell i gulv i gang. Innerst i gangen er det etablert et forhøyet felt med fliser, hvor det er lagt laminat oppå. Gulvet fremstår ikke som sammenhengende, og det er mangelfull avslutning/overgang mellom nivåene.
- Innvendige dører: Det er montert nyere dørblad på eldre karm til bad. Registrert slitasje på karm. Dørblad og hengsler er ikke tilpasset eksisterende dørkarm, og utsparinger for hengsler samsvarer ikke.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ukjent alder på rør i bygget generelt. Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekker, riss samt partier med løs og forvitret puss. Forholdet kan ha sammenheng med materialbevegelser, fuktpåvirkning, aldring og manglende vedlikehold.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Bad: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er registrert mangelfull tetting rundt gjennomføring for vannrør til toalett. Vegger har malt strie. Det er ikke dokumentert om overflaten er behandlet med våtromsmaling eller inngår i et godkjent våtromssystem. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: . Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Rom under terreng: Registrert fuktinnsig ved nedgang til kjeller kan over tid medføre økt fuktbelastning på betong- og murkonstruksjoner, samt gi risiko for fuktrelaterte skader og uønsket inneklimapåvirkning.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Ventilasjon bad: Det er registrert at ventilasjon fra bad føres til gjenbygget loftsrom og ikke til det fri. Forholdet har vært etablert fra tidligere.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radon

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd boligen, og historisk strømforbruk foreligger ikke.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 729,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker felles bygningsforsikring.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 1 665,-
- Vann kr 1 002,-
- Renovasjon kr 4 161,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune, og det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har vært bebodd. Historisk forbruk er derfor unormalt lavt, og det gjøres oppmerksom på at vann og avløp faktureres etter forbruk i tillegg til fastledd. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv/internett, og det blir opp til ny kjøper å tilknytte seg dette.

Sameiet

Om sameiet
Boligen er en del av et lite sameie som består av 4 seksjoner.
Sameiet driver ikke et aktivt sameie med regnskap etc, og det føres ikke regnskap eller budsjett. Det avholdes årsmøte.
Sameiet har felles bygningsforsikring som per i dag utgjør felleskostnadene.
Sameiet har utarbeidet vedtekter og husordensregler, og eventuelle behov for utbedring eller oppussing av sameiets felles bygningsmasse avtales løpende.
Det spares ikke opp noe kapital til vedlikehold, og sameierne betaler inn etter eierbrøk ved behov for dette.
Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret

Forretningsfører
Sameiet Omstedgata 8

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt - se mer informasjon i husordensregler pkt 8.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 4923177

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 397 kvm (Eiertomt)

Sameiets tomt består av innkjøring og gårdsplass. Gårdsplassen benyttes hovedsakelig som parkeringsareal.
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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Bragernes med gangavstand til sentrum og et rikt utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til flott bypark og ca. 10 minutters spasertur til Bragernes Torg med et rikt utvalg av servicetilbud og alt man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som restauranter, uteliv, kino, Magasinet kjøpesenter, Torget Vest kjøpesenter, diverse kles - og skoforretninger og mye mer. CC senter ligger også 2 minutter fra boligen og byr på alt man trenger i hverdagen som treningssenter, apotek, vinmonopol, Meny, Mestergrønn, Volvat og mange andre spennende butikker.

Brakerøya er i stor utvikling hvor nye Drammen sykehus og Brakerøya stasjon nylig stod ferdig. Beliggenheten er i dag også svært pendlervennlig med ca. 10 minutters gange til Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass rett utenfor leiligheten.

Urbane Union Brygge ligger en hyggelig gåtur unna leiligheten. Som et av landets største transformasjonsprosjekter, har papirbredden blitt forvandlet til et moderne og populært område hvor man finner et bredt servicetilbud, herunder moderne bibliotek, Moov treningssenter, restauranter, kafèer og Universitetet Sørøst Norge.

Leilighetens beliggenhet har også nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Populære Spiralen er en naturskjønn destinasjon, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finnes hyggelig kafé og fantastiske turmuligheter sommer som vinter. Videre kan man benytte seg av flotte lysløyper for langrenn og sykkel inn mot Finnemarka.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektive tilbud, med ca 10 min gange til Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. Det er også ca 15 minutters gange til tog fra Drammen stasjon, med hyppige togavganger i ulike retninger, samt 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i Drammen kommune. Nærmeste barnehager er Bragernes Strand barnehage, Brannposten barnehage og Parktunet barnehage som alle ligger i gangavstand til leiligheten. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Nærmeste skoler i gangavstand til leiligheten er Bragernes skole (1.-7. kl.) og Børresen skole (8.-10. kl.)

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. Ca. 22 min gange til Drammen videregående skole. For nærmere informasjon, se drammen.ko

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Dette er ikke uvanlig byggeår tatt i betraktning. Det foreligger ferdigattest for ominnredning av to leiligheter i 2. etasje datert 26.08.2002.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Leiligheten samsvarer med byggemeldte tegninger datert 20.05.1998, med unntak av at bod i knevegg på soverom er fjernet (søknadspliktig)- samt at dør inn til stue er tettet igjen.

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 inn på sameiets private adkomst.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006).

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Boligen er regulert under Detaljregulering for Brandtenborggata 7 og Nedre Storgate 60 (18.2.2020) uten merket reguleringsformål.
Boligen er regulert under Reguleringsplan for kvartalet Brandtenborggata - Tomtegata - Omstedgata - Nedre Storgate (28.01.1992) som:
- Annet byggeområde
- Bolig/forretning/kontor

Relaterte planer til eiendommen:
- Detaljregulering for Brandtenborggata 7 og Nedre Storgate 60 (18.2.2020)
- Reguleringsendring for G.B.NR 113/46, 758 Refsum Gumivarefabrikk (29.05.1990)
- Reguleringsplan for kvartalet Brandtenborggata - Tomtegata - Omstedgata - Nedre Storgate (28.01.1992)

Boligen ligger i et område under utvikling, og det må påregnes byggeaktiviteter i området da det er ulike prosjekter under planlegging i nærheten.
Nabokvartalet har fått rammetillatelse til oppføring av nytt boligprosjekt med antatt byggestart ila 2026. For mer informasjon - søk på Faveriet / Oxer Eiendom.

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

3301/113/435/4:
29.03.1989 - Dokumentnr: 2795 - Erklæring/avtale
Målebrev hvoretter d.e. areal er 420 m2

22.12.1998 - Dokumentnr: 20200 - Bestemmelse om veg
Best. om felles adkomstrett i grenselandet mellom eiendommene.
Best. om vedlikehold.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra byutviklingssjefen i Drammen kommune.

19.08.2025 - Dokumentnr: 966589 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/100

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

Merk at boligen ikke vil være rengjort ytterligere enn visningsrengjøringen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 300,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 18 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

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

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

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

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

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

Omstedgata 8

Nabolaget Brakerøya - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	15 min	
316 elever, 17 klasser	1.1 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	22 min	
595 elever, 46 klasser	1.9 km	
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	5 min	
316 elever, 24 klasser	3.3 km	
Akademiet ungdomsskole Drammen...	8 min	
75 elever, 8 klasser	3.3 km	
Drammen videregående skole	22 min	
1250 elever, 51 klasser	1.8 km	
St. Hallvard videregående skol...	6 min	
750 elever, 26 klasser	2.9 km	

Offentlig transport

CC Kjøpesenter	2 min	
Linje 37, 61, 73, 79, 251, 261	0.1 km	
Brakerøya stasjon	11 min	
Linje L1, RE11, R12, R13	1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	
Oslo Gardermoen	1 t 6 min	

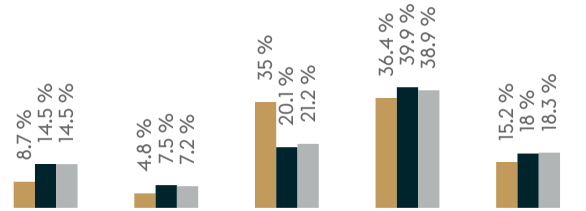
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-...	5 min	
40 barn	0.4 km	
Brannposten barnehage (3-5 år)	12 min	
28 barn	0.9 km	
Løkkebergene Vels barnehage (0...	16 min	
41 barn	1.1 km	

Dagligvare

Meny Brakerøya	2 min	
Kiwi Brakerøya	4 min	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brakerøya	749	424
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Fjellheim tennisbane	6 min
Fjellheim skole, gymsal	9 min
EVO CC Drammen	6 min
SATS Drammen	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 435, snr. 2

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13613 **Referansenummer:** HM8213

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i boligbygg bestående av totalt fire leiligheter. Besiktet leilighet er renovert i 2026.
Det medfølger en p-plass i bakgården til seksjonen.

Bygningen er opprinnelig oppført ca. 1880 og er utført etter datidens byggeskikk. Bygget vil derfor naturlig avvike fra dagens krav til blant annet forskrift, innemiljø og energiøkonomisering.

Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til bygningens alder. Det må likevel påregnes fremtidige kostnader til oppgraderinger, hovedsakelig knyttet til normal aldring og levetider på bygningsdeler.

For øvrig tilstand henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold
Nedløp og beslag består av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Justering / vedlikehold kan påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Malt tredør mellom soverom og stue.
Montert nyere dørblader på eldre karmer til bad.

Det er felles råkjeller med utvendig adkomst.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

VÅTROM Gå til side

Bad er delvis oppgradert/renovert i 2026.
Dusjsone er flislagt. Øvrige vegger har malt strie.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det bør fuges rundt flis ved dør.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventil i himling ved dusjsone.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller.

Elektrisk anlegg med åpen installasjon. Deler av anlegget er fornyet i 2026.
Sikringsskap er ikke skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent alder og drenering rundt boligen.
Boligen er fundamentert med grunnmur av betong/tegl/stein, utvendig pusset.
Eiendommen ligger i et plant terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

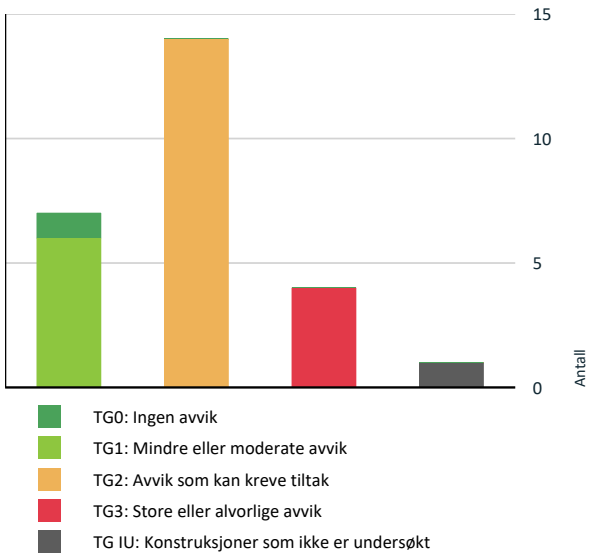
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsning stemmer med seksjonerte tegninger.

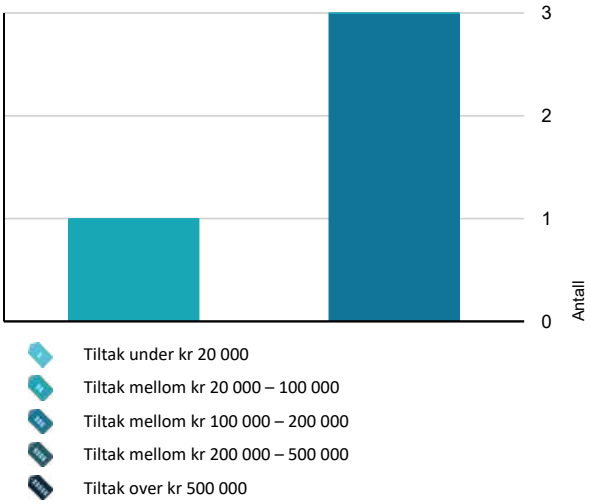
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

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.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 48 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 55 mm høydeforskjell på soverom

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Registrert fuktinnsig ved nedgang til kjeller kan over tid medføre økt fuktbelastning på betong- og murkonstruksjoner, samt gi risiko for fuktrelaterte skader og uønsket inneklimapåvirkning.

Det anbefales å avklare årsak til fuktinnsiget og vurdere nødvendige tiltak, eksempelvis forbedring av drenering, overflatevannshåndtering eller tetting av konstruksjonen, for å redusere videre fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Det er registrert at ventilasjon fra bad føres til gjenbygget loftsrom og ikke til det fri.
Forholdet har vært etablert fra tidligere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer har oppnådd høy alder og fremstår med slitasje.
Det er registrert defekt vrider på soveromsvindu som bør skiftes.
Det er videre registrert sprekk og riper i glass i stue.
Vinduer i stue er av eldre type og bør på sikt skiftes ut til vinduer med isolerglass.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Entrédør er av eldre dato og har synlig slitasje.
Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting/isolering rundt dør mot fellesgang.

Innvendig > Gulv i gang Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell i gulv i gang. Innerst i gangen er det etablert et forhøyet felt med fliser, hvor det er lagt laminat oppå. Gulvet fremstår ikke som sammenhengende, og det er mangelfull avslutning/overgang mellom nivåene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er montert nyere dørblad på eldre karm til bad. Registrert slitasje på karm. Dørblad og hengsler er ikke tilpasset eksisterende dørkarm, og utsparinger for hengsler samsvarer ikke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ukjent alder på rør i bygget generelt.

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker, riss samt partier med løs og forvitret puss. Forholdet kan ha sammenheng med materialbevegelser, fuktpåvirkning, aldring og manglende vedlikehold.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert mangelfull tetting rundt gjennomføring for vannrør til toalett.

Vegger har malt strie. Det er ikke dokumentert om overflaten er behandlet med våtromsmaling eller inngår i et godkjent våtromssystem.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og kan påregnes oppgradering av enkelte felles bygningsdeler. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg.
Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag består av stål.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens beskyttelse mot vær og vind. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte og redusert levetid på ytterveggene.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år.
Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har oppnådd høy alder og fremstår med slitasje.
Det er registrert defekt vrider på soveromsvindu som bør skiftes.
Det er videre registrert sprekk og riper i glass i stue.
Vinduer i stue er av eldre type og bør på sikt skiftes ut til vinduer med isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder og registrerte forhold kan det påregnes vedlikehold og utskifting.
Defekt vrider bør skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Sprekk i glass medfører risiko for videre skade, og glasset bør skiftes.

Eldre vinduer har økt risiko for slitasje, dårligere isoleringsevne og behov for vedlikehold eller utskifting.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør er av eldre dato og har synlig slitasje.
Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting/isolering rundt dør mot fellesgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren bør vurderes for utskifting eller utbedring, og tetting/isolering rundt dør mot fellesgang bør forbedres for å sikre tilfredsstillende isolasjon og redusere varmetap.
Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, trekk, og redusert brann- og lydisolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater og trepanel.

Tilstandsrapport

Overflater malt og fornyet i 2026.

TG 2 Gulv i gang

Beskrivelse

Laminatgulv i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell i gulv i gang. Innerst i gangen er det etablert et forhøyet felt med fliser, hvor det er lagt laminat oppå. Gulvet fremstår ikke som sammenhengende, og det er mangelfull avslutning/overgang mellom nivåene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende overgangsløsning kan medføre økt slitasje og risiko for skader på gulvets ytterkanter. Det anbefales å etablere en egnet overgangslist eller tilsvarende løsning for å sikre en mer helhetlig løsning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• 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.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 48 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 55 mm høydeforskjell på soverom

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er felles råkjeller med utvendig adkomst.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Registrert fuktinnsig ved nedgang til kjeller kan over tid medføre økt fuktbelastning på betong- og murkonstruksjoner, samt gi risiko for fuktrelaterte skader og uønsket inneklimapåvirkning.

Det anbefales å avklare årsak til fuktinnsiget og vurdere nødvendige tiltak, eksempelvis forbedring av drenering, overflatevannshåndtering eller tetting av konstruksjonen, for å redusere videre fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å avklare årsaken til fuktinnsiget og utbedre forholdene, for eksempel ved å forbedre drenering, håndtering av overflatevann eller tetting av konstruksjonen.
Dette er nødvendig for å redusere videre fuktpåvirkning og forhindre skader på betong- og murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt tredør mellom soverom og stue.
Montert nyere dørblader på eldre karmer til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert nyere dørblad på eldre karm til bad.
Registrert slitasje på karm. Dørblad og hengsler er ikke tilpasset eksisterende dørkarm, og utsparinger for hengsler samsvarer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales justering av dør samt vurdering av vedlikehold eller utskifting av karm ved behov.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er delvis oppgradert/renovert i 2026.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Dusjsone er flislagt. Øvrige vegger har malt strie.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det bør fuges rundt flis ved dør.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert mangelfull tetting rundt gjennomføring for vannrør til toalett.

Vegger har malt strie. Det er ikke dokumentert om overflaten er behandlet med våtromsmaling eller inngår i et godkjent våtromssystem.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør utbedres tetting rundt gjennomføring for vannrør til toalett for å redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og benyttede produktsystemer, samt om veggene er behandlet med godkjent våtromsmaling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling ved dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Det er registrert at ventilasjon fra bad føres til gjenbygget loftsrom og ikke til det fri.
Forholdet har vært etablert fra tidligere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på badet, da manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, samt dårlig inneklima.

Ventilasjonen må føres til det fri.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran i kjeller.

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ukjent alder på rør i bygget generelt.

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av ukjent alder og passert forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Avløpsrør av plast har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med åpen installasjon. Deler av anlegget er fornyet i 2026.
Sikringsskap er ikke skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eier sitt eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

På div. elektriker arbeider ifbm renovering i 2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder og drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre inntrenging av fukt i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av utilstrekkelig drenering og manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med grunnmur av betong/tegl/stein, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker, riss samt partier med løs og forvitret puss. Forholdet kan ha sammenheng med materialbevegelser, fuktpåvirkning, aldring og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker og riss samt løs og forvitret puss bør utbedres for å hindre videre forvitring, fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt skadeomfang og redusert levetid for grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et plant terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	710 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 900 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 900 000**

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	66			66	
SUM	**66**				
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, gang, bad, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsning stemmer med seksjonerte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er pusset opp i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	435		2	397 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Omstedgata 8

Hjemmelshaver
Eirik Bøen Siem

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Bragernes. Direkte adkomst / gangavstand til sentrum med butikker, servicetilbud og fasiliteter. Kort vei til buss-/jernbanestasjon.
Kort vei til flotte turmuligheter i Bragernesåsen og elveparken.
Kort adkomst til E-18.

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 ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten har adkomst via innkjørsel fra gateplan, som leder inn til bakgård på baksiden av bygningen. Bakgården fremstår som skjermet

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ukjent - forsikring ikke fremvist.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale byggetegninger eksisterer ikke. Gjennomgått planskisse fra seksjonering August 2025.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/HM8213

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Eirik Bøen Siem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2026

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: SP0007484225
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TIleflow norge: Lagt nye fliser på badet. Md byggservice: Montert baderomsinventar

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fyringsovner/peis som tidligere var tilknyttet pipe har blitt fjernet og utkoblet. Pipeløp er dermed ikke lenger i bruk til fyring. Tidspunkt for dette er ukjent for meg.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrotjenster Pedersen, oppgradering av det elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av leiligheten, nye gulver, lister, fliser, kjøkken m.m.

---

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Ildsted/peis er frakoblet og ikke lenger i bruk, jf. svar på forrige spørsmål. Jeg kjenner ikke til problemer med pipe, mur eller tidligere ildsted – verken dårlig trekk, sprekker, pålegg eller fyringsforbud. Siden pipen ikke er i bruk til fyring, har jeg heller ingen egen erfaring med trekk eller funksjon.

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)

Ja

Beskriv: Fukt og vanninnsig i grovkjeller

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: Er registrert sprekker i grunnmur samt partier med løs mur og forvitret puss. Det er også skjevheter i gulv i stue og soverom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst ifbm dette salget. 2026

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: Fått opplyst om at det skal bygges over veien

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?

Ja

Beskriv: Sameiet i tomtegata har adkomstrett i grenselandet mellom tomtene.

---

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: 10-0109/26

VEDTEKTER FOR SAMEIET OMSTEDGATA 8
Fastsatt 01.08.2025

---

1 EIERSEKSJONSSAMEIET – FORMÅL OG ORGANISERING

1. Sameiets navn er Sameiet Omstedgata 8. Sameiet består av eiendommen gnr. 113 bnr. 435 i Drammen kommune, og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.
1.2 Sameiet består av 4 boligseksjoner. Sameiebrøken bygger på bruksareal (BTA) av seksjonenes hoveddeler. Tilleggsdeler inngår ikke i sameiebrøken.

---

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

2.1 Faktisk disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.2 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over sin seksjon, dog med unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Seksjonseier kan pantsette, selge og leie ut sin seksjon fritt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

---

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde sin seksjon slik at skader på fellesarealer og andre seksjoner forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere ikke påføres ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter særlig:
a) Inventar
b) Utstyr (vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker)
c) Apparater (for eksempel brannslukningsapparat)
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulv, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring
i) Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen

Våtrom skal vedlikeholdes for å unngå lekkasjer, og sluk renses slik at avløpsrør holdes åpne til fellesledning (inkl. balkongsluk). Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og

utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av selve sluk, vinduer, veranda- og ytterdører. Plikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør/ledninger innebygd i bærende konstruksjoner. Tilfeldige skader (uvær, innbrudd, hærverk) dekkes av seksjonseieren. Ved eierskifte overføres vedlikeholdsplikten til ny eier. Manglende vedlikehold medfører erstatningsansvar jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like, slik at skader forebygges og seksjonseiere ikke påføres ulemper. Dette omfatter alt utenfor den enkeltes vedlikeholdsplikt, inklusive reparasjon, utskifting og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet vedlikeholder også fellesinstallasjoner som går gjennom seksjoner (rør, ledninger, kanaler), og har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenheter dersom vesentlig ulempe unngås. Seksjonseier skal gi tilgang ved varsel i rimelig tid. Unnlatelse av vedlikehold som truer eiendommen gir seksjonseier rett til å utføre nødvendig vedlikehold for egen regning etter varsel til de øvrige. Manglende vedlikehold fra sameiets side medfører erstatningsansvar jf. eierseksjonsloven § 35.

3.3 Særbestemmelser
Hjemmelshaveren til seksjon 1 skal alene vedlikeholde garasjebygget inkl. bygningskroppen, og alene bære kostnadene for dette.

---

4 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet beslutter avsetning til vedlikeholdsfond. Styret fastsetter akontobeløp når vedtak er gjort.

---

5 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER
Felleskostnader fordeles etter sameiebrøken, med mindre annet avtales eller særlige grunner tilsier fordeling etter nytte eller forbruk. Seksjonseiere betaler akontobeløp fastsatt av styret, som også kan omfatte avsetning til vedlikeholdsfond. Fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken.

---

6 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD
For felles ansvar hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

---

7 ÅRSMØTET

7.1 Myndighet

Øverste myndighet utøves av årsmøtet.

7.2 Deltakelse

Alle seksjonseiere har forslags-, tale- og stemmerett. Boligseksjonseiers husstandsmedlemmer, styremedlemmer, forretningsfører og leier har talerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede med mindre gyldig forfall foreligger. Fullmakt er tillatt, og rådgiver kan delta etter flertallsvedtak.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes ved styrets beslutning eller krav fra minst to seksjonseiere som til sammen eier minst en tidel av stemmene.

7.3 Innkalling

Styret innkaller skriftlig minst 8–20 dager før ordinært årsmøte. Ekstraordinært kan innkalles med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi saker som skal behandles. Forslag som krever to tredjedels flertall må være spesifisert.

7.4 Saksbehandling

Ordinært årsmøte behandler årsberetning, regnskap, valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Relevante dokumenter sendes ut minst én uke før møtet og gjøres tilgjengelige.

7.5 Flertallskrav

- Vanlig flertall: alle saker unntatt de som krever annet.
- Tre fjerdedels flertall: ombygging utover vanlig vedlikehold, reseksjonering, salg/kjøp/utleie av fast eiendom mv.
- Tiltak med økonomisk ansvar < 5 % av årlige felleskostnader: vanlig flertall. > 5 %: ¾ flertall.
- Enstemmighet: salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, vesentlige endringer av karakter, tiltak som går ut over bo- eller bruksinteresser uavhengig av kostnad.

7.6 Møteledelse og protokoll

Møtet ledes av styreleder eller valgt møteleder. Protokoll føres og underskrives av møteleder og minst én seksjonseier.

---

8 STYRET

8.1 Sammensetning

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer, én for hver seksjon. Årsmøtet velger styremedlemmer for to år om ikke annet vedtas. Styreleder velges særskilt.

8.2 Oppgaver
Styret ivaretar vedlikehold, drift og forvaltning i henhold til lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

8.3 Beslutningsmyndighet
Styret kan treffe alle beslutninger som kan fattes med vanlig flertall i årsmøtet, med mindre lov eller vedtekter sier annet.

8.4 Styremøter
Styremøter holdes etter behov. Styreleder eller forretningsfører kan kreve møte. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Protokoll føres og underskrives av de fremmøtte.

---

9 INHABILITET
9.1 Årsmøte
Ingen kan delta i avstemning om søksmål mot egen eller nærståendes interesse. Reglene gjelder også fullmektiger.

9.2 Styremøte
Styremedlemmer kan ikke delta i behandling av spørsmål der egen eller nærståendes særinteresse er fremtredende.

---

10 MINDRETALLSVERN
Årsmøtet og styret skal ikke treffe beslutninger som gir urimelig fordel til noen seksjonseiere.

---

11 SIGNATUR
Styret representerer sameiet utad. Signatur utføres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

---

12 PANTERETT
Seksjonseiere har panterett i seksjonen for krav som følger av sameieforholdet etter eierseksjonsloven § 31.

---

13 REGNSKAP OG REVISJON
Styret fører regnskap. Årsregnskap legges fram på ordinært årsmøte. Sameiet kan velge revisor etter årsmøtevedtak.

14 FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte å engasjere forretningsfører.

15 FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid være forsikret i godkjent selskap. Styret sikrer at premie betales.

16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Endring av vinduer, dører, fasadefarger, markiser, antenner mv. krever styrets eller årsmøtets godkjenning. Slike tiltak vedlikeholdes, forsikres og bekostes av seksjonseieren.

17 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Ved vesentlig mislighold etter skriftlig varsel kan styret kreve seksjonen solgt jf. eierseksjonsloven § 38, med minst 6 måneders frist for utbedring. Alvorlig plage eller fare for eiendommen gir rett til å kreve fravikelse jf. § 39.

18 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN
Ved motstrid mellom disse vedtekter og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektene foran.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET OMSTEDGATA 8

Fastsatt av årsmøtet [21.01.2026

1. Alminnelige regler

Alle seksjonseiere, beboere, husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende plikter å opptre hensynsfullt og slik at andre ikke påføres unødig støy, ulempe eller risiko for skade på eiendommen.

Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietakere, besøkende og øvrige som gis adgang til seksjonen.

---

2. Bruk av fellesarealer

Fellesarealer skal benyttes i samsvar med sitt formål og holdes ryddige og frie for gjenstander som kan hindre ferdsel, skape brannfare eller påføre skade.

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Dører til fellesarealer skal holdes lukket. Det er ikke tillatt å blokkere eller holde dører åpne uten saklig grunn, særlig i perioder med lav utetemperatur.

---

3. Oppvarming og ventilasjon

Seksjoner og fellesarealer skal holdes tilstrekkelig oppvarmet og ventilert til enhver tid for å forebygge frostskader, fukt, kondens, mugg og følgeskader.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet, samt å iverksette nødvendige tiltak for å redusere risiko for vann- og frostskader.

---

4. Støy og ro

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme støy som er til sjenanse for øvrige beboere.

Bruk av elektrisk verktøy, høy musikk og annet støyende arbeid skal begrenses til hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdager mellom kl. 10.00 og 18.00.

---

5. Vedlikehold, skader og varsling

Seksjonseier plikter å varsle styret uten ugrunnet opphold ved observasjon av lekkasje, fukt, unormal lukt, frostfare eller andre forhold som kan medføre skade på eiendommen.

Midlertidige tiltak for å begrense skade skal iverksettes straks dersom det er nødvendig for å hindre ytterligere skade.

---

6. Avfall og renhold

Avfall skal håndteres i henhold til kommunale regler og anvisninger fra styret. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealer.

Fellesarealer skal holdes rene. Søl og tilsmussing skal fjernes av den som er ansvarlig.

---

7. Parkering

Parkering skal kun skje på den parkeringsplassen som er tildelt den enkelte seksjon.

Parkering i fellesarealer eller på områder som hindrer adkomst, ferdsel eller utrykning er ikke tillatt.

---

8. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til ulempe for øvrige beboere. Eier plikter å sørge for at dyr ikke forårsaker støy, lukt eller skader på fellesarealer.

---

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold av sameieforholdet. Gjentatte eller vesentlige brudd kan medføre tiltak i samsvar med eierseksjonsloven, herunder krav om retting, erstatningsansvar eller sanksjoner etter lovens §§ 38 og 39.

ROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET OMSTEDGATA 8

Den 10.01.2026 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Omstedgata 8 i Drammen.

Tilstede var seksjonseiere som representerte 100% av sameiebrøkene. Det fremkom ingen merknader til innkalling eller dagsorden.

Sak: Valg av styre

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Følgende ble valgt til styre:

Styreleder: Eirik Bøen Siem

Styret trer i funksjon fra dags dato og fungerer frem til neste ordinære årsmøte, med mindre annet vedtas.

Det forelå ingen flere saker til behandling. Møtet ble hevet.

10.01.2026

PROTOKOLL FRA KONSTITUERENDE ÅRSMØTE

Sameiet Omstedgata 8

Den 10.01.2026 ble det avholdt konstituerende årsmøte i Sameiet Omstedgata 8 Drammen

.1. Konstituering

Møtet ble åpnet av Eirik Bøen Siem.

Det ble konstatert at samtlige seksjoner og 100 % av sameiebrøkene var representert.

Eirik Bøen Siem ble valgt til møteleder og til å undertegne protokollen.

2. Valg av styre

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Følgende ble valgt til styre:

Styreleder:
Eirik Bøen Siem, fødselsdato 21.03.2000

Styret trer i funksjon fra dags dato og fungerer frem til neste ordinære årsmøte, eller til nytt vedtak fattes.

3. Signatur

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

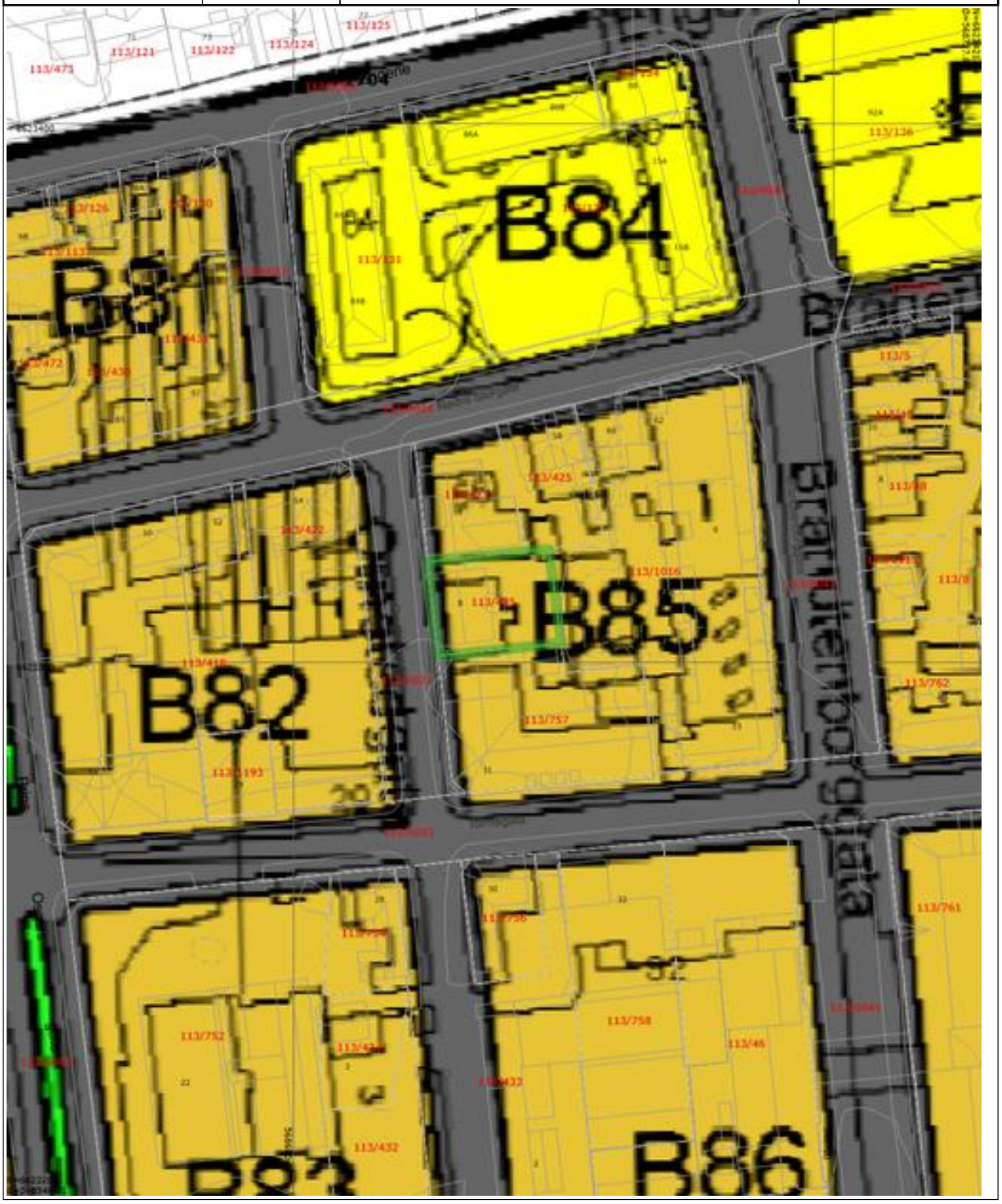
Sameiet forpliktes ved signatur av styreleder alene.

4. Eventuelt

Det forelå ingen ytterligere saker til behandling.

Møtet ble hevet.

Drammen kommune	Kommunedelplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Omstedgata 8 3012 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommunedelplan sentrum			



Tegnforklaring

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

Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse:	Omstedgata 8 3012 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

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

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Omstedgata 8 3012 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET BRANDTENBO			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde	Avkjørsel
Inkjøring	Utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Boligområde	Annet byggeområde
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Bolig/Forretning/Kontor
Forretning/Kontor	Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø
Frisikt	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse, blokker
Uteoppholdsarealer	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Veg
Kjøreveg	Fortau	Sykkelanlegg

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Omstedgata 8 3012 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**435**	**0**	**1**

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

Berørte datasett (0)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B	Middels bevaringsverdi - klasse C
Sammensatt kulturmiljø	Kulturmiljø - Høy verneverdi	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	435	0	0	1	397.19m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	166.96m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	397.19m^2
Bevaring kulturmiljø	397.19m^2

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

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	397.19m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060247-2	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET BRANDTENBORGGATA - TOMTEGATA- OMSTEDGATA - NEDRE STORGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	389.19m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Annet byggeområde	169.40m^2
Bolig/Forretning/Kontor	219.79m^2

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 19.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	435	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen ble først registrert tatt i bruk 01.01.1880. SEFRAK minne registrert.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614858155
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
932861267	EBS EIENDOM AS		Skafjellveien 90, 3076 SANDE I VESTFOLD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3301	113	435

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	113	435	0	1	25 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	435	0	2	25 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	113	435	0	3	25 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	113	435	0	4	25 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 966589 Tinglyst: 19.08.2025
STATENS KARTVERK

13.08.2025 12:38

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/966589/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 14:14

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	MLBøhn

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
EBS Eiendom AS	932861267	eirik@ebs-eiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Skafjellveien 90	3076	Sande i Vestfold	41392044

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	113	435	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919110333	Ø S Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål**: **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), **N** = næringsseksjon, **SB** = samleseksjon bolig, **SN** = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning, **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	25	B	13				25				37				49			
2	B	25		14				26				38				50			
3	B	25		15				27				39				51			
4	B	25		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100			Nevner =			100											

Dato	Innsenderens underskrift
05.08.25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
05.08.25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
05.08.25 Drammen	Øivind Saasen	Øivind Saasen for Ø S Eiendom AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	113	435	

Dato	Underskrift	Stempel
13/8-2025	Mette-Lise Bohn	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
05.08.25	Øivind Saasen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

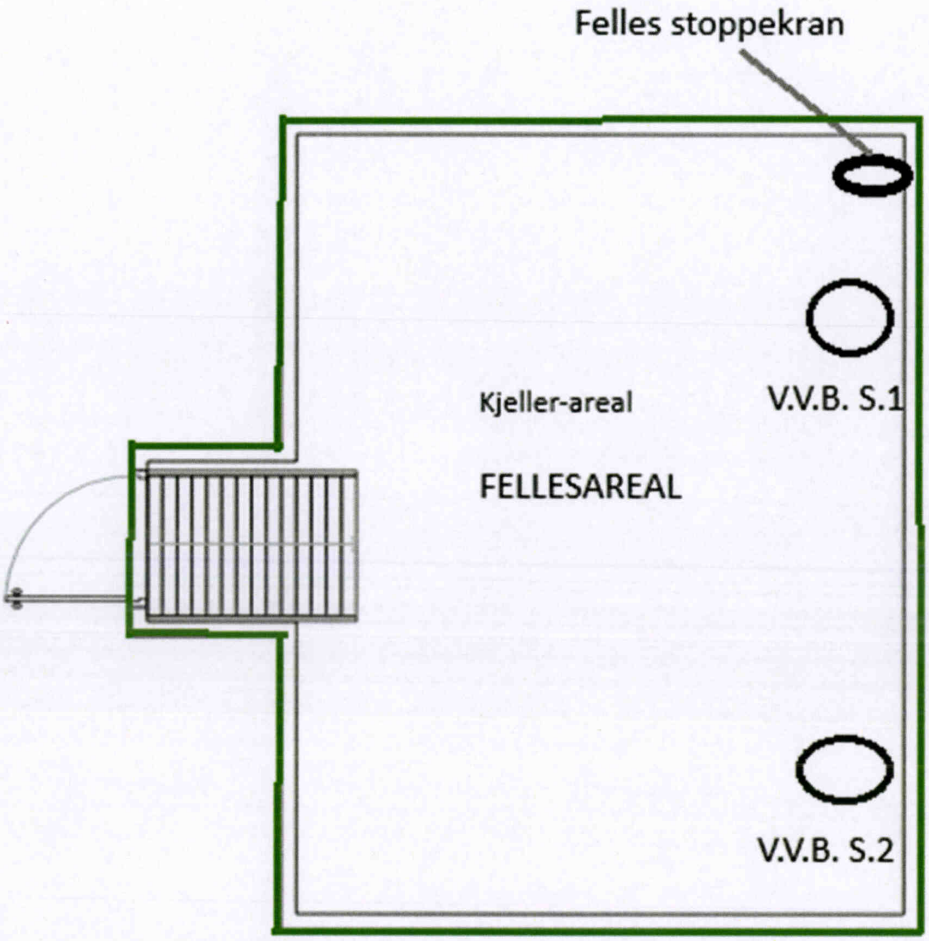
Side 3 av 4

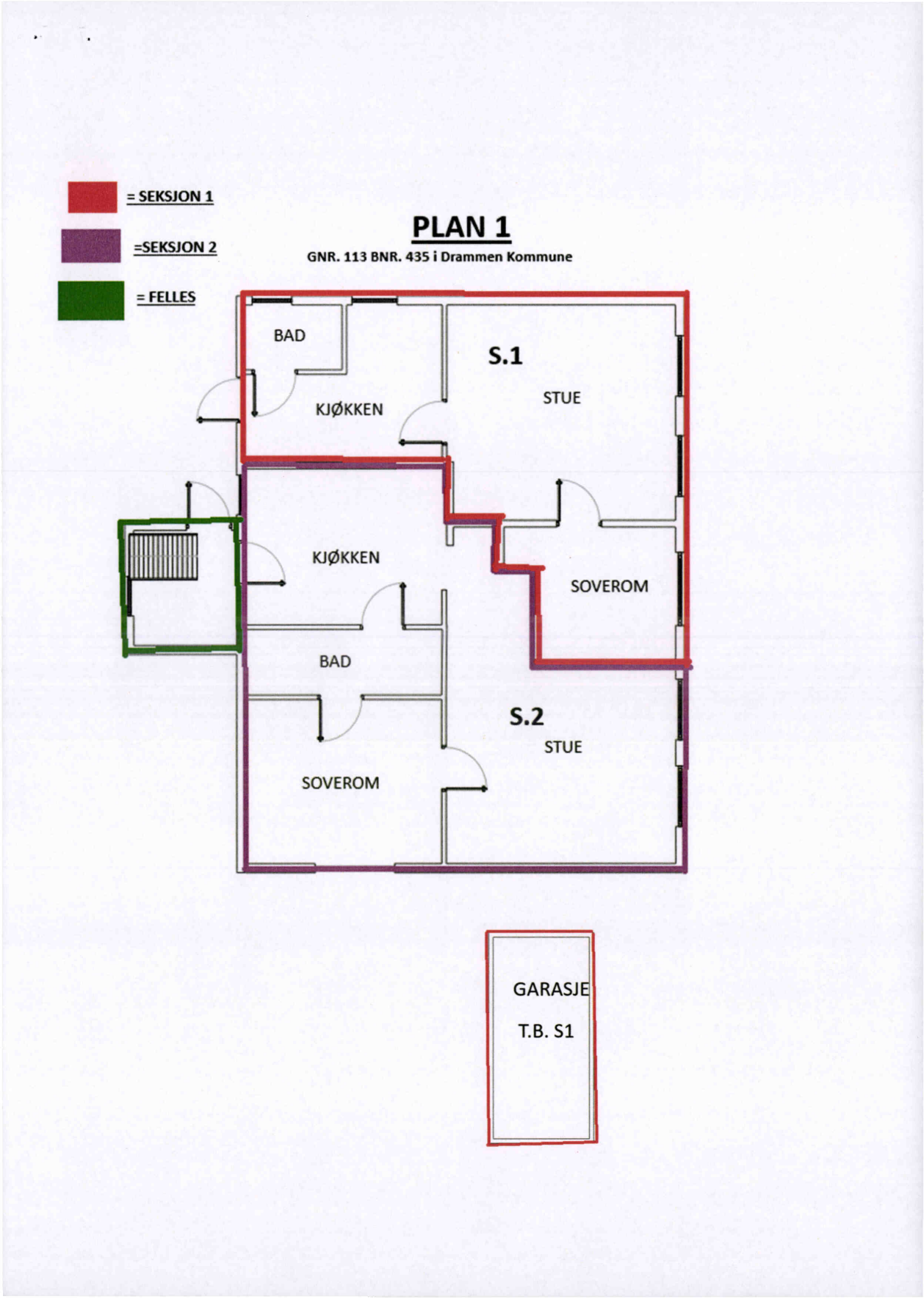


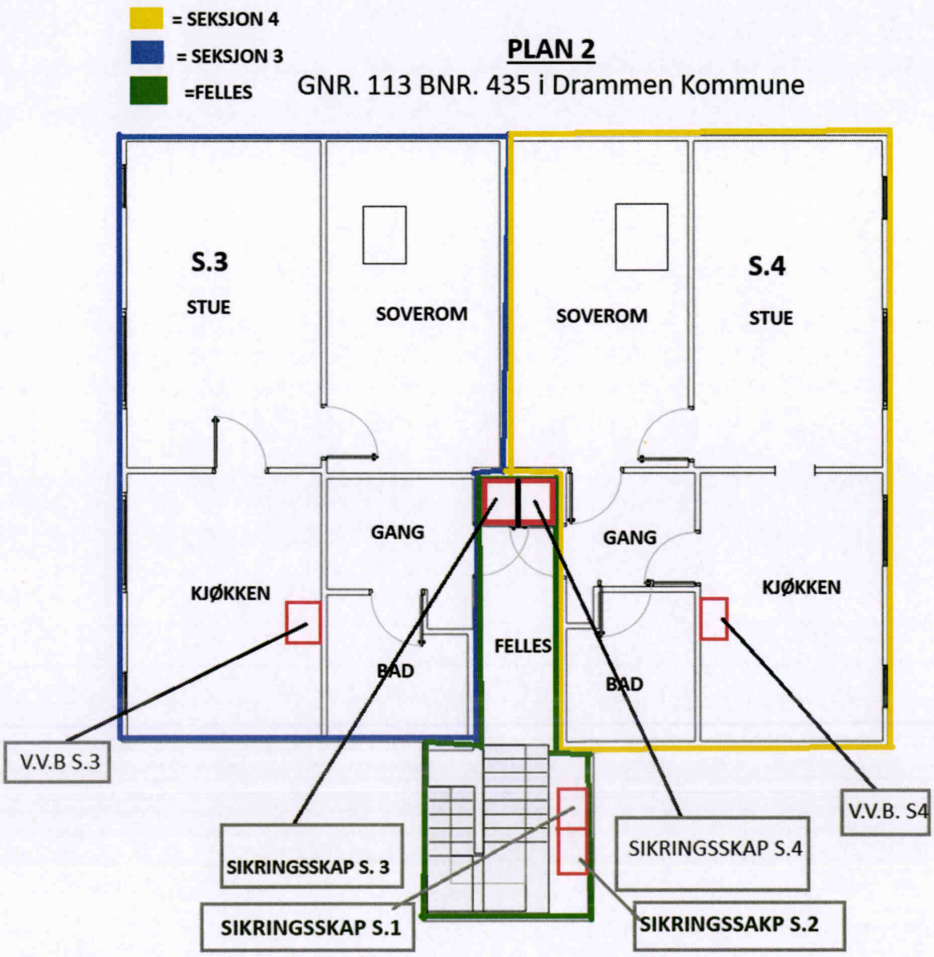
Drammen kommune

PLAN KJELLER

Gnr. 113 Bnr. 435 i Drammen Kommune

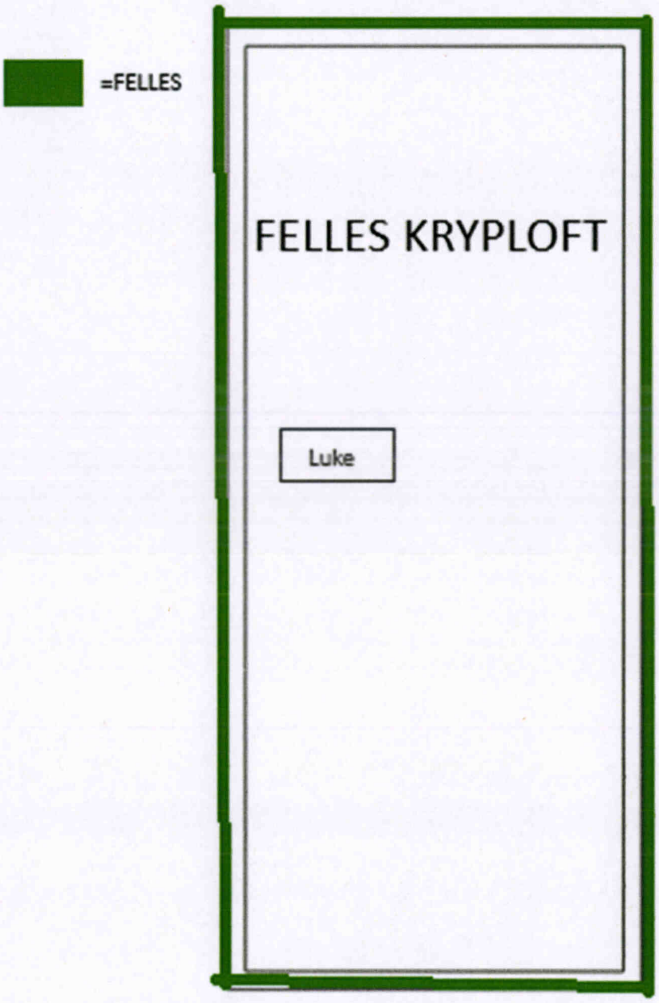



= SEKSJON 1
=SEKSJON 2
= FELLES
PLAN 1
GNR. 113 BNR. 435 i Drammen Kommune
BAD
KJØKKEN
S.1
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
S.2
STUE
SOVEROM
GARASJE
T.B. S1


= SEKSJON 4
= SEKSJON 3
=FELLES
PLAN 2
GNR. 113 BNR. 435 i Drammen Kommune
S.3
STUE
SOVEROM
SOVEROM
S.4
STUE
GANG
GANG
KJØKKEN
KJØKKEN
FELLES
BAD
BAD
V.V.B S.3
V.V.B. S4
SIKRINGSSKAP S. 3
SIKRINGSSKAP S.4
SIKRINGSSKAP S.1
SIKRINGSSAKP S.2

PLAN LOFT

GNR. 113 BNR. 435 i Drammen Kommune



Doknr: 20200 Tinglyst: 22.12.1998 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

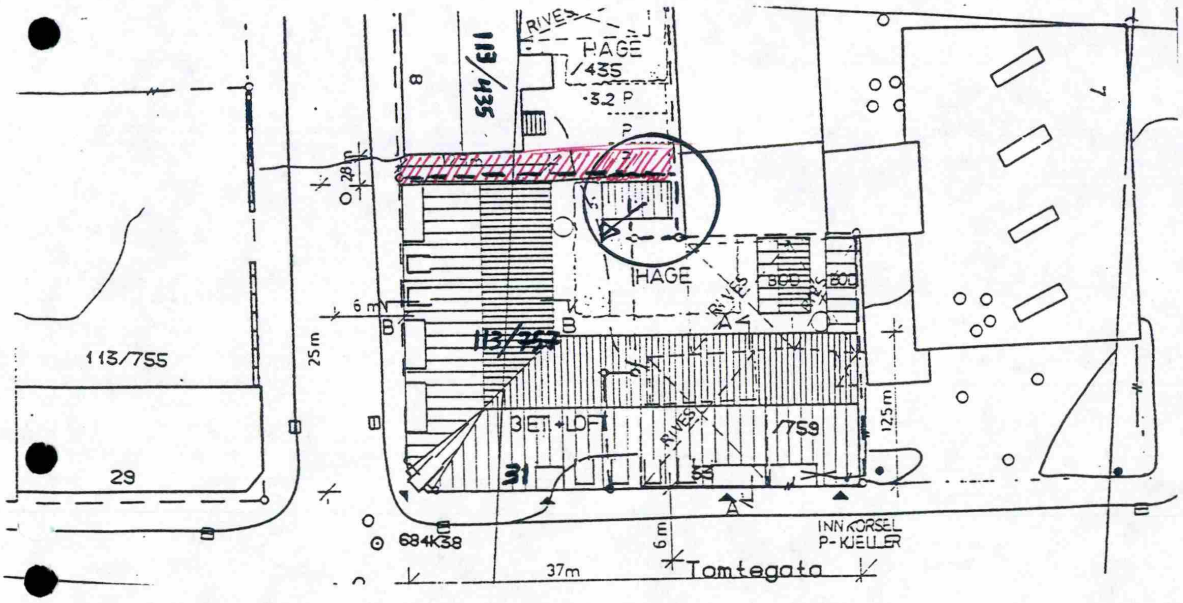
om

FELLES VEIRETT

TINGLYST
22 DES 1998
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 20200

Omstedgata 8, gnr. 113 bnr. 435
og
Tomtegt. 31, gnr. 113 bnr. 757, begge Drammen Snr. 1-19

har felles adkomst i grenselandet mellom de 2 eiendommene, mellom eksisterende bebyggelse i Omstedgata 8 og prosjektert/godkjent bebyggelse i Tomtegt. 31, som antydet med rød skravur på kartet nedenfor:



Vedlikeholdet av felles adkomstvei deles likt mellom de 2 eiendommene.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på begge eiendommer. Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra byutviklingssjefen i Drammen kommune.

Drammen den, 4/8.... 1998

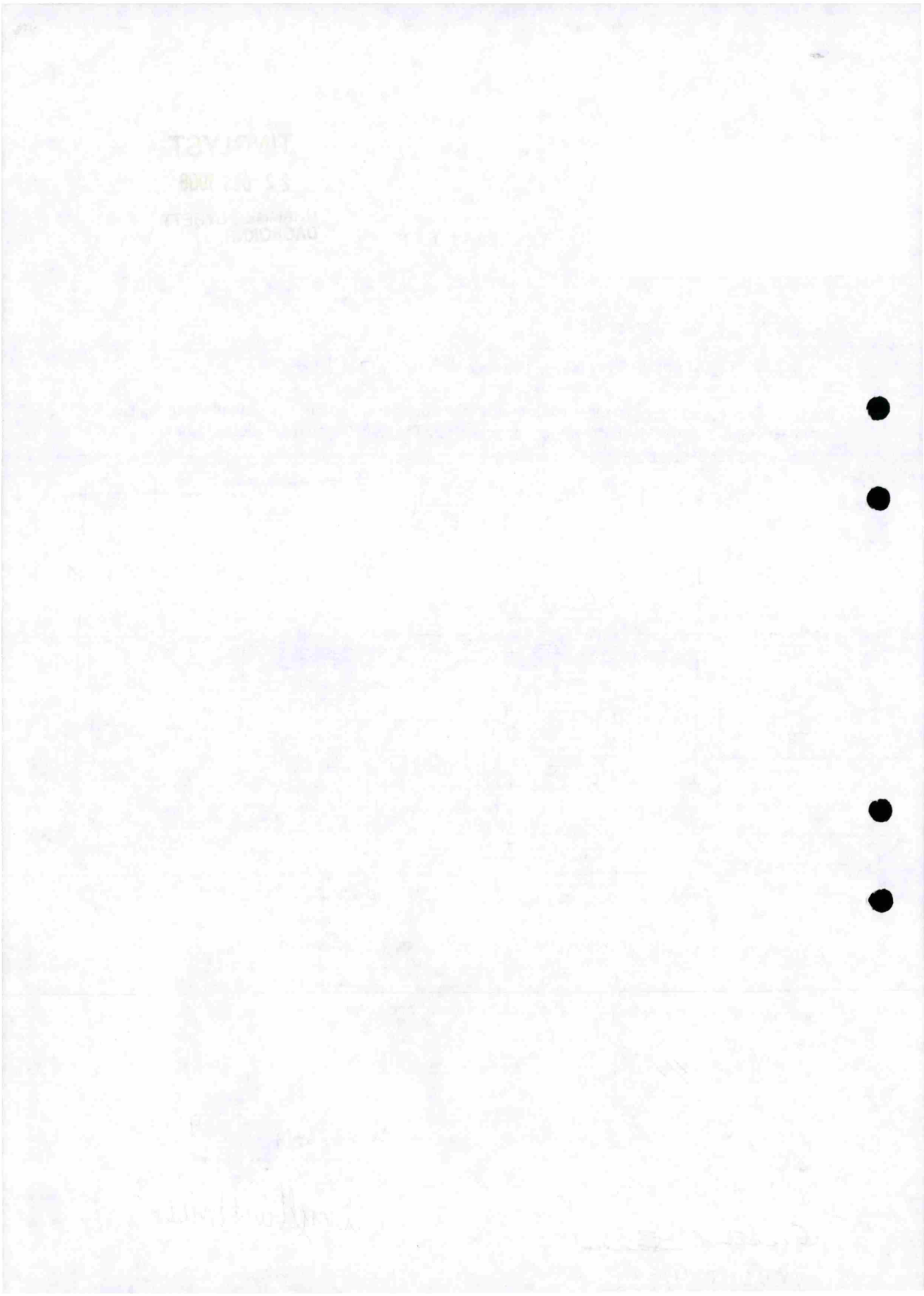
Øivind Saasen
eier av gnr. 113 bnr. 435
deleier av gnr. 113 bnr. 757

Øivind Saasen
110345 [redacted]

Seksjon 6+9 Fnr. 879 728 441
Tomtegata Borettslag
deleier av gnr. 113 bnr. 757

x Arnfinn Tømmer

x Otto Simonsen

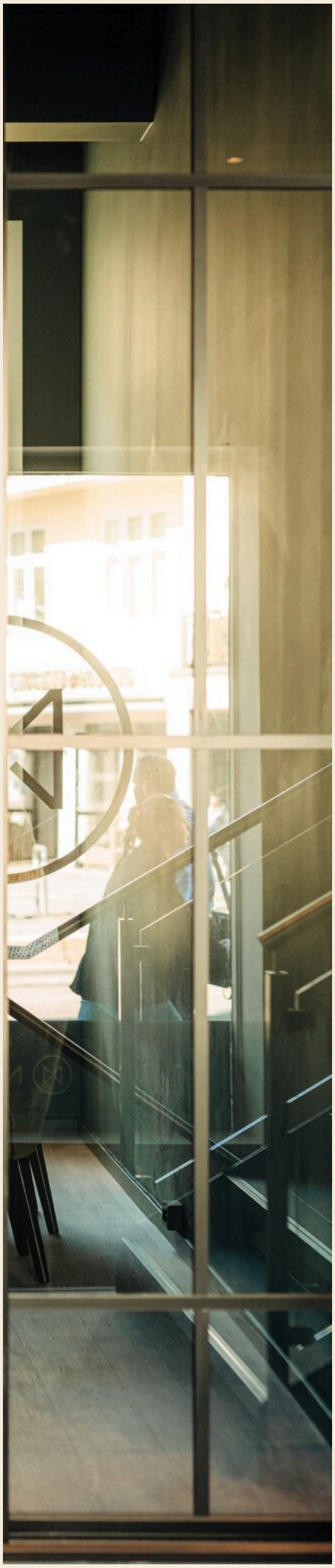


Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Omstedgata 8 3012 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 435, snr 2 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

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