

Øvre Torggate 18



Velkommen til

Øvre Torggate 18



Salgsoppgaven produsert 6. oktober 2025

Gamle Kirkeplass

Delikat og usjenert leilighet (oppusset 2018)- Fjernvarme ink i f.kost. - Heis - Veranda - Mulighet for kjøp av garasje

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 230,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964

Ansvarlig megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Øvre Torggate 18!

Dette er en meget delikat og flott sentrumsleilighet hvor man kan flytte rett inn. Leiligheten ble oppusset i 2018, og har god standard.

Leilighetens høydepunkter:

- God planløsning
- Lys og flott stue/kjøkken
- Downlights
- Takoverbygget og lun veranda
- Kjøkken fra HTH
- Integrerte hvitevarer medfølger
- Helfliset bad m. opplegg for vaskemaskin
- Lite innsyn
- "Alt" ink. i felleskostnader (herunder fjernvarme og komm. avgifter)
- Heis
- Mulighet for kjøp av garasje
- Pendlervennlig

Leiligheten ligger meget flott til på Gamle Kirkeplass, meget sentralt, med fin intern beliggenhet med grønt utsyn.
Kort vei til alt du trenger, både til hverdags og fest. Pendlervennlig med kort vei til buss/tog.
Rikt med tur- og rekreasjonsområder like utenfor døren.

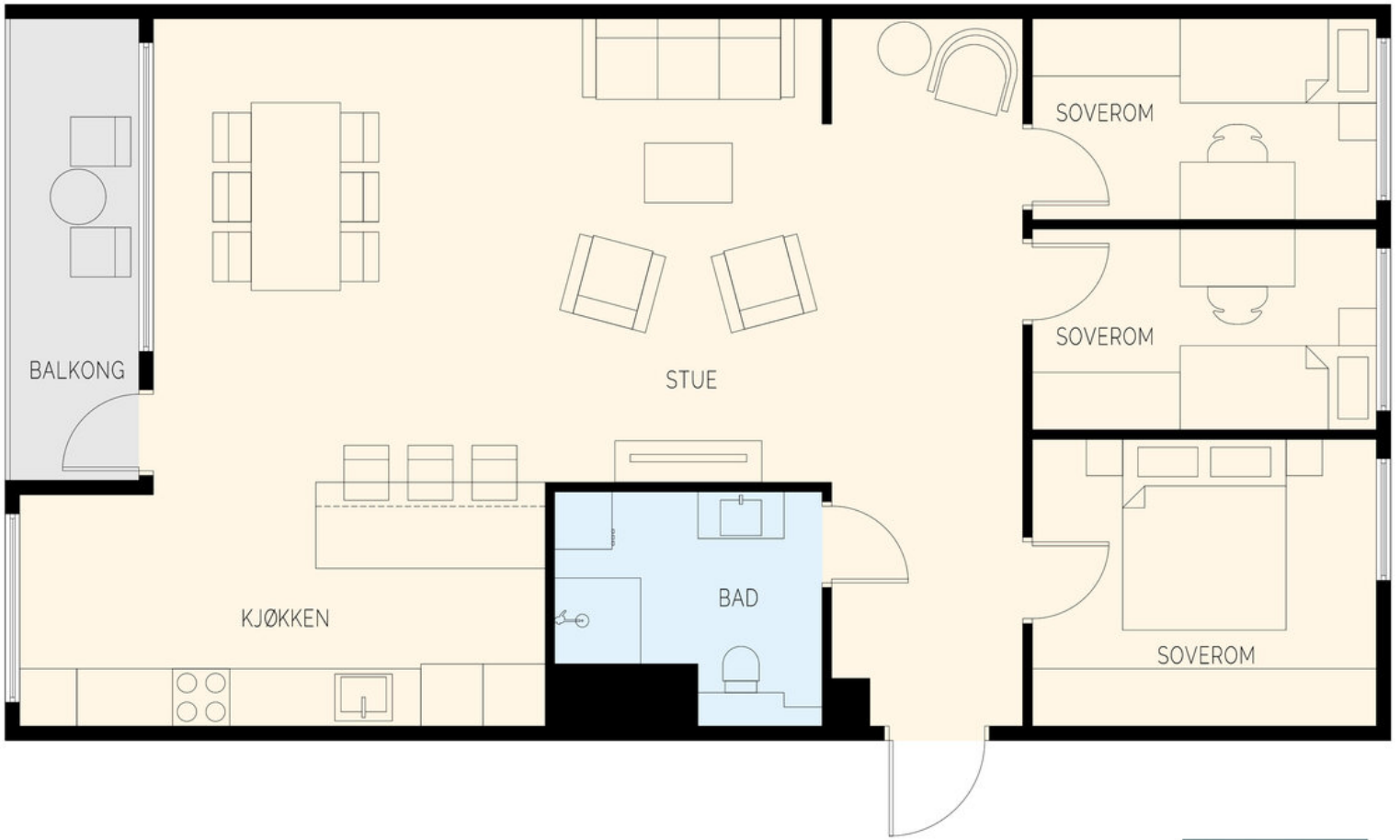
Arealer og innhold

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. To boder i felles lagringskjeller
Total BRA: 2 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet






















BOSCH
NORDIC
WASH


BOSCH









Informasjon

Øvre Torggate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0348/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 1184, snr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 114, bnr 386, snr 1 (ideell andel 1/20) i Drammen kommune

Selger
Ketil Sletten

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 050,- (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
1964

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. To boder i felles lagringskjeller
Total BRA: 2 kvm.

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

Solforhold

Verandaen har ettermiddagssol, fra ca kl 15.

Innhold

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom.
To boder i kjeller.

Garasjeplass i Gamle Kirkeplass 4 kan kjøpes mot et tillegg på kr 300 000,- + omk.

Standard

Entré: Velkommen hjem! Enkel adkomst til leiligheten med heis direkte til etasjeplan. God plass for å henge fra seg yttertøy.

Stue/kjøkken: Leiligheten har en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning, hvor det i forbindelse med oppussing av leilighet i 2018 ble tatt ned vegger for å lage en lys og flott løsning. Leiligheten har delikate farge- og materialvalg, herunder flott en-stavs parkett, downlights i tak og malte vegger.
Stuen er lett å møblere i flere soner, herunder både sofa- og spisemøblement. Fra stuen er det utgang til en takoverbygget veranda med ettermiddagssol og flott utsyn. Her sitter du usjenert til med lite innsyn, mot flotte grøntarealer med kastanjetrær. Bebyggelsen i området er også meget flott, her kan du virkelig bo supersentralt men tilbaketrukket. Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren HTH, med glatte overflater og integrerte hvitevarer (medfølger salget). Godt med både skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater.

Bad: Flott helfliset bad med vegghengt toalett og innredning, dusjhjørne med innfellbare vegger og opplegg for vaskemaskin.
Badet har elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak.

Soverom: Leiligheten har tre soverom, hvor ett større og to mindre. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med delvis speilfronter for godt med oppbevaring.

Parkering

En garasjeplass i nabobygget i Gamle Kirkeplass kan kjøpes mot et tillegg på kr 300 000,- + omk. Da kjøper man en ideell andel i en egen seksjon i parkeringskjelleren i det sameiet. Eierskapet vil utløse felleskostnader tilknyttet plassen, ta kontakt med megler for mer informasjon. Plassen er meget ettertraktet midt i sentrum.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble totaloppusset i 2018, med:
- nytt bad
- nytt kjøkken
- fjerning av vegg mellom stue og kjøkken, og mellom stue og gang for en lys og luftig løsning
- downlights innfelt i tak i gang, stue, kjøkken og bad

Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad: Dokumentasjon i Boligmappa, Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS, Borge Rørservice, Bravida avd. Drammen Electroservice.
- Tak/fasade: Nå nettopp 5. oktober 2025 etter ekstremværet Amy, oppdaget jeg noe fukt på utforingen/vinduskarmen på to soverom. Det hadde vært kraftig vind samt mye og kraftig regn i over et døgn. Jeg tørket det bort med en klut etter at ekstremværet hadde gitt seg, og det har ikke kommet ny fukt. Det samme skjedde hos naboen i etasjen over. Styreleder er informert og sameiet tar på seg ansvaret for å kontrollere og utbedre. Det har vært utetthet fra balkong over, men denne fikk ny membranduk og fliser høsten 2024, og himling og alle overflater i min balkong er utbedret i år. Det har ikke vært vanninntrenging
fra nabobalkongen siden høst 2024. Det har vært utetthet på tak, styret har benyttet Buskerud Blikk til å utbedre.
- Elektrisk anlegg: Dokumentasjon i Boligmappa (samsvarserklæring), Bravida avd. Drammen Electroservice. Anlegget er ikke kontrollert siste 5 år(gjelder i leiligheten), fellesområdets elanlegg er kontrollert og oppgradert siste 5 år. Det er oppgradert røyk/brannvarslingsanlegg i fellesområder
- Oppvarming: Leiligheten er tilknyttet Drammen fjernvarme. Alle radiatorer er byttet fra 2018 i leiligheten, og også i de andre leilighetene
- Gulv: Det finnes riss f eks i gulv på balkong.
- Nabovarsler/planer: Godkjent og planlagt leilighetsbygg Øvre Torggate 14-16. Nabovarsel om bruksendring av et lokale i Ø.T 12.
- Konflikter/uenigheter: Ingen, men sameiet har fortsatt en pågående forsikringssak.
- Oljetank: Oljetank er sanert ifm overgang til Drammen fjernvarme.

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

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

- Flatt tak, tekket med takpapp/folie.
- Bærevegger og yttervegger av betong.
- Etasjeskille av betong.
- Yttervegger er isolert på innvendig side.
- Støpte kjellergulv og grunnmur av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vannledninger: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Ventilasjon: Anbefales å etablere spalteventiler i vinduskarm.
- Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.
- Kjøkken (avtrekk): TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.
- Bad (ventilasjon): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

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

Sameiet har sanert oljetanken ved overgang til fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 500 kr måneden for elektrisk forbruk (varmekabler gulv, lys, strømforbruk for øvrig).
Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene a-konto (avregnes).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 230,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad kr 3 298,-
- A-konto fjernvarme kr 1 058,-
- Innbetaling til vedlikehold kr 492
- Grunnpakke tv/internett kr 382,-

Ved kjøp av garasjeplass vil det tilkomme felleskostnader tilknyttet denne. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 035 463
Som sekundærbolig: kr 4 141 851

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet Altibox via felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Øvre Torggt. 18, orgnr. 990473358

Om sameiet

Sameiet Øvre Torggate 18 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 990473358. Sameiet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon.

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 11 saker.

Styrets årsmelding opplyser om følgende arbeider som er utført/under arbeid:

Saker som er under arbeid:
- Reparere og male gulv utenfor og inne i vaskerom
- Spyling av tak over næring mot parkeringsplass

Vedlikehold som er gjennomført:
- Schindler har utført heiskontroll i henhold til serviceavtale
- Buskerud Blikk har utført vedlikehold på tak
- Oppgradering av brannvarslingssystem

Sameiet gikk med overskudd på kr 20 355,- for 2024, og for 2025 er det budsjetter med et overskudd på kr 2 237,-.

Forretningsfører
NBBO

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue
Kr 92 012,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad etter behov.

Dyrehold
Husdyrhold er ikke ønskelig, iht husordensreglene.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 29220704

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 482 kvm (Eiertomt)
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
Enkel adkomst til boligen via offentlig vei. For nærmere informasjon, se kart. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger midt i smørøyet med sentrum rett utenfor døren. Leiligheten har fin plassering med kort vei til alle byens fasiliteter, samt marka med tur- og skiløyper. Selv om man ligger meget sentralt til, oppleves leiligheten som tilbaketrukket fra byen og med flott utsikt mot grønne områder.

Drammen sentrum har et rikt utvalg av butikker på gateplan, samt ulike kjøpesentre i kort gangavstand fra leiligheten. En rekke café- og spisesteder i umiddelbar avstand, herunder Hans & Anderssen i underetasjen med et rikt utvalg av ferskvare, Condelica med konditori, middag og bakevarer, samt en rekke restaurant og take-away muligheter for øvrig. Her har man alle muligheter i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten er det kort vei til en rekke tur- og rekreasjonsområder. Her kan du velge å benytte deg av enten elvepromenaden som ligger like ved, Byparken eller

Bragernesåse. Både elva og Bragernesåsen er perler både på sommer- og vinterstid. Fra leiligheten går du inn til Bragernesåsen via Zikk Zakken, opp til Hamborgstrømpaviljongen og videre inn til et rikt turnett med både spaserveier, stier og skiløyper.

Offentlig kommunikasjon med en rekke bussavganger utenfor leiligheten, samt 10 minutters gangavstand til Drammen stasjon med hyppige togavganger til Oslo.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med blanding av bolig og næring.

Offentlig kommunikasjon

Meget kort avstand til bussholdeplass med avganger til ulike destinasjoner. Ca 10 minutters gange til Drammen Stasjon med hyppige avganger til Oslo på ca 30-35 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn på ca 60 minutter.

Skoler og barnehager

Ca. 4 minutters gange til Lilleløkka barnehage og ca. 6 minutters gange til Parktunet barnehage. Parktunet barnehage har flott beliggenhet ved parken, og har barn fra 0-5 år. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no.

Ca. 20 minutters gange til Bragernes barneskole.
Ca. 10 minutters gange til Børresen ungdomsskole.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger godkjent 05.07.1967 som viser at leiligheten samsvarer med dagens bruk, med unntak av omsøkte endringer i 2017 som viser åpning
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Regulerings- og arealplaner

Sameiets eiendom ligger under kommunedelplan sentrum (30.05.2006) og kommuneplanens arealdel 2025-2037.
I sistnevnte er området merket til:
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - nåværende

Eiendommen er regulert under følgende reguleringsplaner:
- Reguleringsplan for kvartalene: Gamle Kirkeplass - Hauges gate - St. Olavs gate - Øvre Torggate, datert 28.11.1985, med formålene; Bolig/Forretning/Kontor
- Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16, datert 14.02.2023 med formålene;

Ras- og skredfare, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, bolig/forretning/kontor.

Eiendommen er merket under "Ras- og skredfare" hos kommunen.
NVE sitt kart viser høy aktsomhet av kvikkleire i området rundt eiendommen.

Relaterte planer i området:
- Reguleringsplan for kvartalene: Gamle Kirkeplass - Hauges gate - St. Olavs gate - Øvre Torggate, datert 28.11.1985
- Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16, datert 14.02.2023

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler eller kommunen. Se link for reguleringsbestemmelser:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/060243-11/true/false

Nabotomt med Gnr 114 Bnr 1180, adresse Øvre Torggate 14-16 er under detaljregulering for bebyggelse av nye leiligheter. Det er ikke avklart når arbeider vil påbegynnes. I følge papirer i Drammen kommune sin innsynsløsning er det snakk om boligbygg med 22 leiligheter. Arbeider og støy i forbindelse med dette må påregnes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/1184/9:
10.09.1985 - Dokumentnr: 8332 - Erklæring/avtale
Panterett kr. 10.000,- til Sameiet.
Prior. uten opptr.rett etter 85 % av lånetakst
10.09.1985 - Dokumentnr: 8332 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1000

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen ligger i et område registrert som Kulturmiljø - Svært høy verneverdi.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 600,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 417,- 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 18. november 2025

Ansvarlig megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Øvre Torggate 18

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	**19 min** 1.6 km
Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	**22 min** 1.7 km
Norlights Montessoriskole Dram... 64 elever, 2 klasser	**21 min** 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	**19 min** 1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**14 min** 1.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**20 min**

Offentlig transport

Bragernes torg Totalt 16 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	**10 min** 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

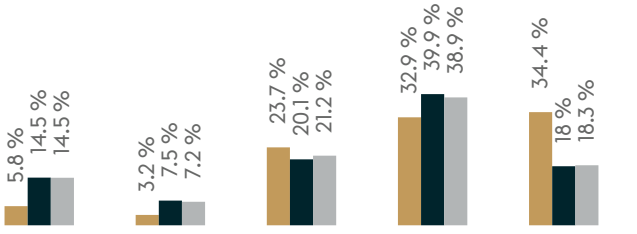
Barnehager

Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	**5 min** 0.4 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km
Sørbyløkka barnehage (1-5 år) 93 barn	**10 min** 0.8 km

Dagligvare

Spar Torget Vest	**3 min**
Kiwi Øvre Storgate	**3 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Drammen park balløkke	7 min
Børresen skole	11 min
Fitness24Seven Drammen	2 min
EVO Engenkvartalet	6 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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 2025

Vedlegg

Øvre Torggate 18

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 1184, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1398 **Referansenummer:** YN6744

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

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.

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Flatt tak, tekket med takpapp/folie.
- Bærevegger og yttervegger av betong.
- Etasjeskille av betong.
- Yttervegger er isolert på innvendig side.
- Støpte kjellergulv og grunnmur av betong.

Oppvarming:
- Vannbåren varme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

Øvrige forhold:
- To boder i felles kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke, og rekkverket er utført i pusset og malt konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

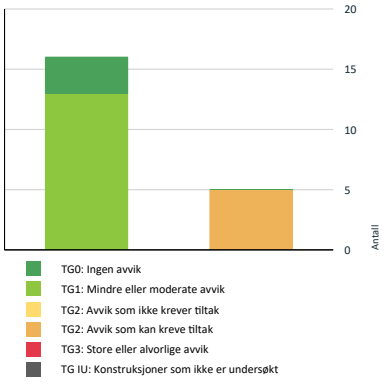
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra 2010.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke, og rekkverket er utført i pusset og malt konstruksjon med tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon og sjekkliste ligger i boligmappa.no

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 18 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i kjøkkenet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

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

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Rørene har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Fordelerskapet har en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Ingen synlig merking på rørene

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler vindus-/vegg ventiler på to soverom, eier ventilerer via vinduer i luftestilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Anbefales å etablere spalteventiler i vinduskarm.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av sameiet.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av sameiets ansvarlige.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.

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.
   1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nei

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

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 TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

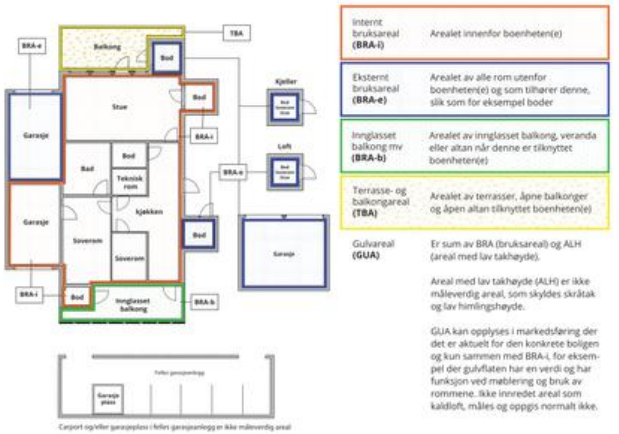
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	90			90	6
Felles kjeller		2		2	
SUM	**90**	**2**			**6**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, entré, bad		
Felles kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²

BRA-e:
- Bod 1 på ca. 1 m²
- Bod 2 på ca. 1 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Ketil Sletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1184		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Torggate 18

Hjemmelshaver
Sletten Ketil

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 150 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Bravida - 2018			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1184
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YN6744

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0348/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Torggate 18, 3017 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Ketil Sletten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. februar 2021

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: 29220704
Forsikret i: Fremtind

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: Dokumentasjon i Boligmappa, Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS, Borge Rørservice, Bravida avd. Drammen Electroservice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon i Boligmappa, Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS, Borge Rørservice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon i Boligmappa, Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS, Borge Rørservice, Bravida avd. Drammen Electroservice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud Blikk, på tak.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Dokumentasjon i Boligmappa, Bravida avd. Drammen Electroservice

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

Når ble kontrollen utført? Ikke kontrollert siste 5 år(gjelder i leiligheten), men fellesområdets elanlegg er kontrollert og oppgradert siste 5 år.

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

Eventuell kommentar: Ligger alt av dokumentasjon i Boligmappa

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon i Boligmappa, Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS, Borge Rørservice, Bravida avd. Drammen Electroservice

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

Ja

Beskriv: ikke privat

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet Drammen Fjernvarme

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: Sameiet har hatt el-kontroll og oppgradert anlegget på fellesområder og i sikrings-rom. Det er oppgradert røyk/brannvarslingsanlegg i fellesområder.

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i 3. etasje, ikke særlig aktuelt

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?

Nei

Eventuell kommentar: har ikke ildsted eller pipe

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nå nettopp 5. oktober 2025 etter ekstremværet Amy, oppdaget jeg noe fukt på utforingen/vinduskarmen på to soverom. Det hadde vært kraftig vind samt mye og kraftig regn i over et døgn. Jeg tørket det bort med en klut etter at ekstremværet hadde gitt seg, og det har ikke kommet ny fukt. Det samme skjedde hos naboen i etasjen over. Styreleder er informert og sameiet tar på seg ansvaret for å kontrollere og utbedre. Det har vært utetthet fra balkong over, men denne fikk ny membranduk og fliser høsten 2024, og himling og alle overflater i min balkong er utbedret i år. Det har ikke vært vanninntrenging fra nabobalkongen siden høst 2024. Det har vært utetthet på tak, styret har benyttet Buskerud Blikk til å utbedre.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noen feil.

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

Ja

Beskriv: Det finnes riss f eks i gulv på balkong

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

Eventuell kommentar: Har ikke hørt om det

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle radiatorer er byttet fra 2018 i leiligheten, og også i de andre leilighetene

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: Tilstandsrapport fra Takstmann Emil Nguyen ifm forestående salg, og tilstandsrapport fra salg i 2018.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Emil Nguyen ifm forestående salg. Salgsoppgave fra 2018

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: godkjent og planlagt leilighetsbygg(fill-in) Øvre Torggate 14-16. Nabovarsel om bruksendring av et lokale i Ø.T 12. Medfører ingen endringer i bruken av eiendommen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank er sanert ifm overgang til Drammen fjernvarme.

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.

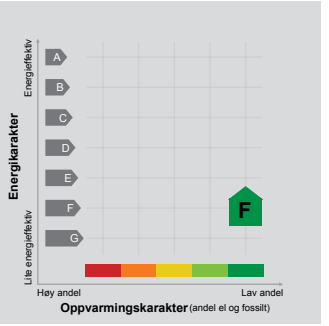
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0348/25

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Torggate 18
Postnummer	3017
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	1184
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158487349
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-170889
Dato	19.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluftin. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Husordensregler for Sameiet Øvre Torggate 18

Vedtatt på årsmøtet for Sameiet Øvre Torggate 18,14.3.2018

For å skape størst mulig trivsel i vårt sameie, er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i felles tiltak. Vi har rett til til å leve privatlivet som vi selv ønsker, samtidig har vi plikt til å respektere hverandre. Vi har både rettigheter og plikter. La oss alle ta ansvar slik at Øvre Torggate 18 blir et bra sted å bo i en pen og velholdt blokk.

1. Inngangsdøren skal alltid være låst, sjekk at døren går i lås, ikke slipp inn ukjente.
2. Støy fra musikkanlegg, tv, maskiner, hamring og banking kan høres i hele blokken. Det er nødvendig å ta hensyn til sine naboer slik at det er stille fra kl 23.00 til kl 07.30
3. Husdyrhold er ikke ønskelig.
4. Reklame fra postkassen skal ikke legges på gulv , men legges i papirfallsdunke. Sett lapp på postkassen hvis reklame er uønsket.
5. De som benytter vaskerom, skal gjøre rent etter seg. Vasketider skal overholdes. Filteret i tak i tørkeskap skal tørkes av etter bruk. Tett filter utgjør brannfare. Kortprogram på vaskemaskinen skal brukes for å spare strøm.
6. Det må ikke henges tøy til tørk og lufting på verandagelender.
7. Vi har fjernvarme og varmt vann inkludert i våre fellesutgifter, som blir fordelt etter sameiebrøken. Vi har alle et ansvar for å spare utgifter , slik at vi ikke må øke fellesutgiftene. Ikke fyr for kråka, eller la vann renne unødvendig. Skildring i klosetter indikerer lekkasje. Kontakt rørlegger.
8. Festing av antenner, skilt o.l, til yttervegg el. tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.
9. Beboere som har ting de vil lagre, må lagre ting i egne boder eller i fellesbod, ikke i ganger. Det skal ikke plasseres sykler, barnevogner og annet utenfor leilighetene og i felles ganger. Sykler skal plasseres på anvist sted i kjeller. Søle fra hjulene skal tørkes opp fra gulvet. Heisen kles med papir ved frakt av gjenstander som kan ripe den opp. NB. Gjelder spesielt ved inn- og utflytting fra leiligheter.
10. Avfall må ikke settes utenfor søppeldunkene.
11. Salg av leiligheter meldes styret, slik at styret til enhver tid har registrert navn og telefonnr. til eiere. Eier har plikt til å informere styret om leietagers navn/telefon.
12. Ved heisstopp, eller feil med heisen, må styret kontaktes. Kun styret kan tilkalle reparatør.
13. Gulv på balkonger kan ikke spyles eller vaskes ved å helle på bøtter med vann. Gulvet må støvsuges og vaskes med fuktig klut.

Kontakt styret vedr. spørsmål om sameiet og kom gjerne med innspill til endringer.
Liste med styremedlemmenes navn og tlf. er oppslått utenfor heisen i hver etasje.

Drammen, 15.april 2021
Styret for Sameiet Øvre Torggate 18

VEDTEKTER

for

Sameiet Øvre Torggt. 18

Erstatter vedtekter av 02.04.2019

1. Formålet

Sameiet Øvre Torggt. 18 er stiftet av sameierne i Øvre Torggt. 18, gnr. 114, bnr. 1184 i Drammen kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2. Eierforholdet

Sameiet Øvre Torggt. 18 er oppdelt i 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hørere eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

3. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juni hvert år. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning og regnskap fra foregående kalenderår, samt behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet. På årsmøtet skal det legges frem budsjett for inneværende år. Innkalling skal sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse senest 8 dager før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være minst 3 dager.

Årsmøtet må forelegges alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter. Flertallet regnes etter sameierbrøken. Ved opptelling av stemmer, ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

4. Styret

Sameiets styre skal til enhver tid bestå av 3 personer med adgang til å velge en vararepresentant. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene må være myndige. Styremedlemmene tjenestegjør for 2 år.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige utgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, honorar til styret, forretningsfører og revisor.

På budsjettet settes opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen utlignes på sameierne, og fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken, men næringsseksjonen er fritatt for utgifter i forbindelse med heis og trappevask til leilighetene. Boligseksjonene er fritatt for utgifter med vindusutskifting og klimaanlegg installert i næringsseksjonen.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av kostnadene.

6. Panterett.

Sameiet har panterett i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene i henhold til Lov om eierseksjoner.

7. Forsikring

Årsmøtet påser at det blir tegnet styreansvars- og huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse, skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere på samme måte som tidligere.

8. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er satt opp for sameiet med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

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

9. Pålegg om salg av seksjon

Ved mislighold gjelder Lov om eierseksjoner § 38.

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsler gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse . Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

10. Disposisjonsrett

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

11. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter §38 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Etter reglene i §39 kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

12. Eiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr som vannklosett, badekar/dusjkabinett og vasker
c) Apparater som fks. brannslukkingsapparat og brannvarslere
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger og tapet
f) Vegg-, gulv- og himlingsplater
g) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med hovedsikring eller inntakssikring
h) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong.

Eiere skal betale for hærverk eller skade de påfører fellesareal. De er også ansvarlig for skadeverk begått av personer de har gitt tilgang til eiendommen. Alle plikter å melde fra om skader til styret for sameiet.

13.Dugnad

Alle eiere plikter å delta på dugnader bestemt av styret. Dersom noen uteblir, kan styret engasjere andre sameiere eller privatpersoner til å utføre dugnadsarbeid i deres sted. Sameiere som uteblir, betaler kostnaden til en timepris på kr 250,-. Denne timesats gjelder også for annet arbeid som ikke utføres av profesjonelle.

14.Endringer i nåværende vedtekter

Vedtektene kan bare endres på årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

15. Andre forhold

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, følger bestemmelser som er angitt i Lov om eierseksjoner 16. 06. 2017 nr. 65. Ikrafttredelse 01.01.2018, 01.07.2018

Vedtatt på årsmøtet for sameiet Øvre Torggt. 18 den 29. april 2024.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Øvre Torggate 18

Dato og sted

Dato: Onsdag 11.06.2025 kl. 17:00

Sted: Øvre Torggate 18, leilighet 304

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Det ble et overskudd på kr 20.355,- i 2024. Av dette var det et underskudd på 44.510,- knyttet til fjernvarme i forhold til hva som var innkrevd (200.016,-) og hva som ble betalt (244.526,-) Vedtak om regnskap 2024 er avhengig av hvorvidt man ønsker dette ført mot vedlikeholdsfond (alt. 1) eller kreves inn fra seksjonseierne (alt. 2).

Forslag til vedtak: Alt.1: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 20.355,- godkjennes. Kr -35 179 (minus),- føres mot annen egenkapital i balansen og kr 55 533,82,- overføres til vedlikeholdsfond.

Alt 2: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 20.355,- godkjennes. Kr -35 179 (minus),- føres mot annen egenkapital i balansen, kr 100.044,- overføres til vedlikeholdsfond og kr -44 510,- (minus),- kreves inn fra seksjonseierne. I dette tilfellet må regnskapet for 2024 korrigeres ifht. disponeringen av årsresultatet mot vedlikeholdsfondet i balansen

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Andreas Kirkerud foreslås valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Styremedlem

Det skal velges ett styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Ketil Sletten foreslås valgt for 2 år.

6.3 Varamedlem

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Daniel Sire foreslås valgt som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av intern revisor for regnskapsåret 2024

Forslag til vedtak: Turid Hoff foreslås valgt som internrevisor.

6.5 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

02.06.2025

Andreas Kirkerud

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Øvre Torggate 18

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Øvre Torggate 18 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 990473358. Sameiet består av 12 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Andreas Kirkerud
Styremedlem, Ketil Sletten
Styremedlem, Leif Sletvold
Varamedlem, Daniel Sire

Intern revisor: Turid Hoff

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 11 saker.

Varamedlemmer har ikke deltatt på noen styremøter i 2024.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Øvre Torggate 18.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Oppussing av hovedinngangsparti
- Reparere og male gulv utenfor og inne i vaskerom
- Spyling av tak over næring mot parkeringsplass

Vedlikehold som er gjennomført:

- Schindler har utført heiskontroll i henhold til serviceavtale
- Buskerud Blikk har utført vedlikehold på tak
- Oppgradering av brannvarslingssystem

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Vårt sameie benytter HMS system fra NBBO.

Det ble ikke avdekket avvik i 2024.

Det ble investert i et nytt brannvarslingssystem, da testing av tidligere system avdekket mangler.

I november ble det sendt ut informasjonsskriv om HMS i sameiet samt et spørreskjema til alle beboere.

Forsikring

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Sparebank 1/Fremtind. Forsikringen har polisenummer 29220704. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Juridiske seksjonseiere

Per 31.12.2024 var det 3 juridiske seksjonseiere som til sammen eide 4 seksjoner i sameiet.

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

27.05.2025

Andreas Kirkerud

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.06.2025

Resultatregnskap Sameiet Øvre Torggate 18 - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	885 024	885 024	885 024	950 364
Andre inntekter	1	0	1 074	0	0
Sum inntekter		**885 024**	**886 098**	**885 024**	**950 364**
Kostnader					
Personalkostnader	2	47 922	45 640	48 000	47 922
Kommunale avgifter		158 203	134 062	150 000	196 000
Strøm og annen energi	3	268 231	203 668	200 000	235 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	176 369	79 571	245 000	245 000
Løpende driftskostnader	5	47 159	29 464	34 000	63 800
Administrativ konsulentbistand	6	68 180	53 977	59 000	60 905
Digitale tjenester		55 056	52 416	55 000	55 000
Forsikringer		74 086	65 041	65 000	97 500
Andre driftskostnader	7	4 986	3 410	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**900 191**	**667 250**	**861 000**	**1 006 127**
Driftsresultat		**-15 167**	**218 848**	**24 024**	**-55 763**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		35 522	15 454	12 000	58 000
Sum finansinntekter / finanskostnader		**35 522**	**15 454**	**12 000**	**58 000**
Årets resultat		**20 355**	**234 303**	**36 024**	**2 237**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-35 179	115 591	0	0
Overført vedlikeholdsfond		55 534	118 712	0	0
Sum disponeringer		**20 355**	**234 303**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Øvre Torggate 18 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		84 430	11 517
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	1 272 172	1 247 740
Sum omløpsmidler		**1 356 602**	**1 259 257**
SUM EIENDELER		**1 356 602**	**1 259 257**

Balanse - Sameiet Øvre Torggate 18 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		316 385	351 564
Vedlikeholdsfond		875 305	819 771
Sum egenkapital	**9**	**1 191 691**	**1 171 336**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 657	83 792
Skyldig off. myndigheter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		3 254	4 129
Sum gjeld		**164 912**	**87 921**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 356 602**	**1 259 257**

Sted:_____, dato:_____

Andreas Kirkerud	Leif Sletvold	Ketil Sletten
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Sameiet Øvre Torggate 18

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	529 956	529 956
3604 Fjernvarme	200 016	200 016
3630 Internett / Bredbånd	55 008	55 008
3646 Innbetaling til vedlikehold	100 044	100 044
3690 Andre leieinntekter	0	1 074
Sum	**885 024**	**886 098**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	42 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	5 640
Sum	**47 922**	**45 640**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	244 526	181 348
6340 Lys, varme	23 705	22 320
Sum	**268 231**	**203 668**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 680	28 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 846	44 571
6640 Periodisk vedlikehold	103 843	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	7 000
Sum	**176 369**	**79 571**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	17 216	27 364
6395 Sommer og vintervedlikehold	27 343	0
6780 Andre driftsavtaler	2 600	2 100
Sum	**47 159**	**29 464**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	0	2 850
6710 Forretningsførerhonorar	55 992	50 347
6711 Honorar administrative tjenester	0	780
6725 Honorar for juridisk bistand	12 188	0
Sum	**68 180**	**53 977**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6400 Leie maskiner	1 563	0
6550 Driftsmateriale	599	1 412
7400 Kontingent, fradragsberettiget	995	579
7720 Generalforsamling / Årsmøte	360	220
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 200
7781 Sosiale tiltak	270	0
Sum	**4 986**	**3 410**

Noter Sameiet Øvre Torggate 18

Note 8 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1922 Bankinnskudd	0	1 106
1930 Driftskonto Boligbanken	157 027	725 150
1932 Bankinnskudd	0	521 484
1933 Plasseringskonto 31+	1 102 869	0
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	12 276	0
Sum	**1 272 172**	**1 247 740**

Note 9 - Egenkapital

Sameiets egenkapital utgjør kr 1.191.691
Egenkapitalen er fordelt som følger:

Annen egenkapital kr 316.385
Vedlikeholdsfond bolig kr 575.206
Vedlikeholdsfond næring kr 300.098

Egenkapitalen ansees forsvarlig ut i fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Torggate 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Torggate 18

Styreleder	Andreas Kirkerud (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Ketil Sletten (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Leif Sletvold (sign.)	22.04.2025

Øvre Torggate 18

Fjernvarme beregnet 2024

Fjernvarme	**244,526.00 kr**	**1000**	**244.53 kr**

Seksjon nr.	Tidsrum	Navn	Størrelse	Pr. kvm fjernvarme	Fjernvarme	Innbet. a kto	Skyldig/tilgode
2	2024	Thi My Tuyet Ho, Hai Son Pham	65	244.53	15,894.00	12,996.00	-2,898.00
3	2024	Turid Hoff	59	244.53	14,427.00	11,808.00	-2,619.00
4	2024	Andreas Kirkerud	32	244.53	7,825.00	6,396.00	-1,429.00
5	2024	Wenche Aaslund	59	244.53	14,427.00	11,808.00	-2,619.00
6	2024	Håvard Nipe	65	244.53	15,894.00	12,996.00	-2,898.00
7	2024	Bjørg I. Evje	59	244.53	14,427.00	11,808.00	-2,619.00
8	2024	Bjørn Magne Husevåg	32	244.53	7,825.00	6,396.00	-1,429.00
9	2024	Ketil Sletten	59	244.53	14,427.00	11,808.00	-2,619.00
10	2024	Fila Eiendom AS	65	244.53	15,894.00	12,996.00	-2,898.00
11	2024	Synnøve V Rudås	59	244.53	14,427.00	11,808.00	-2,619.00
12	2024	Liberi Eiendom AS	32	244.53	7,825.00	6,396.00	-1,429.00
13	2024	Leif Sletvold	59	244.53	14,427.00	11,808.00	-2,619.00
		Sum Bolig	**645**				**-28,695.00**
Næring	2024	**Ø. Torggate 18 AS**	355	244.53	86,806.73	70,992.00	-15,814.73
=						200,016.00	-44,509.73

Til sameiet Øvre Torggt. 18, Drammen

Jeg har revidert årsregnskapet 2024 for sameiet Øvre Torggt. 18. Årets resultat er på kr. 20355.

Etter å ha gjennomgått resultatregnskap med noter og foretatt fakturakontroll, mener jeg at regnskapet er gjort på en riktig måte, og at utbetalinger er foretatt med det som skal belastes sameiet.

Sum egenkapital utgjør kr. 1 191 691

Drammen, 26.5.2025

Turid Hoff

Turid Hoff

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Torggate 18 onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - Øvre Torggate 18, leilighet 304.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 4

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 1

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 5

Fra NBBO møtte: 1

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Kirkerud

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Alexander Gabrielsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

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

Vedtak:
Valgt ble: Wenche Aaslund ble valgt.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Det er et ønske om at styret informerer mer om hva som skjer i sameiet i løpet av året. For eksempel brannvarslingsanlegg.

Diskusjon rundt dugnad. Et ønske om mer "felles" dugnad i stedet for at sameierne selv må ta initiativ.

Diskusjon rundt gulv i vaskekjeller og manglende vedlikehold/reparasjon av dette.

Ny inngangsdør ble diskutert. Blant annet at annet vedlikehold kanskje bør komme før nyinvesteringer.

Diskusjon rundt vedlikehold vegg/inngangsparti (dør) og eventuell ekstraordinært årsmøte for å oppheve vedtak fra 2022.

Et ønske om at styret informerer om endring i felleskostnadene før de trer i kraft.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Det ble et overskudd på kr 20.355,- i 2024. Av dette var det et underskudd på 44.510,- knyttet til fjernvarme i forhold til hva som var innkrevd (200.016,-) og hva som ble betalt (244.526,-) Vedtak om regnskap 2024 er avhengig av hvorvidt man ønsker dette ført mot vedlikeholdsfond (alt. 1) eller kreves inn fra seksjonseierne (alt. 2).

Kommentarer: et ønske om å ha høyere innkreving på Strøm og annen energi.

Et ønske om å få bedre noter, mer forklaring på hva de enkelte postene er.

Vedtak:
Alt.1: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 20.355,- godkjennes. Kr -35 179 (minus),- føres mot annen egenkapital i balansen og kr 55 533,82,- overføres til vedlikeholdsfond.

Alt 2: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 20.355,- godkjennes. Kr -35 179 (minus),- føres mot annen egenkapital i balansen, kr 100.044,- overføres til vedlikeholdsfond og kr -44 510,- (minus),- kreves inn fra seksjonseierne. I dette tilfellet må regnskapet for 2024 korrigeres ifht. disponeringen av årsresultatet mot vedlikeholdsfondet i balansen.

Vedtak ble alternativ 1.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Motforslag på 48.000,- ble løftet. Etter litt diskusjon ble det et forslag på 50.000,- som ble vedtatt.

Honorar til intern revisor ble fastsatt til 3000,-

5. Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag.

Vedtak:
Det var ingen innkomne forslag.

6. Valg

6.1 Styreleder
Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:
Andreas Kirkerud ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Styremedlem
Det skal velges ett styremedlem for 2 år.

Foreslått er Ketil Sletten.

Vedtak:
Ketil Sletten ble valgt for 2 år.

6.3 Varamedlem
Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Diskusjon rundt flertallsproblematikk når styret består av 3 styremedlemmer pluss ett vara. Det ble foreslått at det ikke velges vara.

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlem.

6.4 Valg av intern revisor for regnskapsåret 2024

Vedtak:
Turid Hoff foreslås valgt som internrevisor.

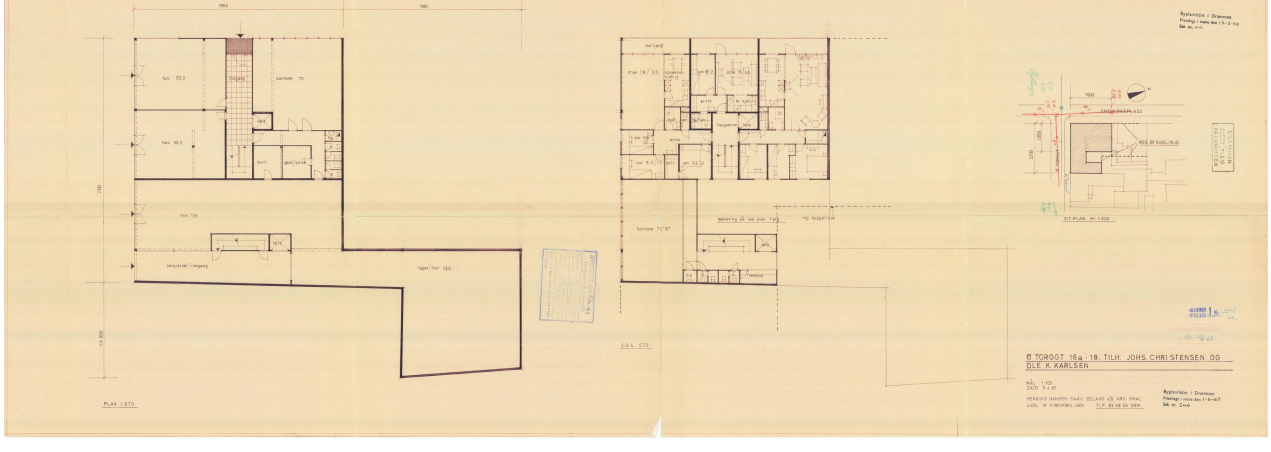
6.5 Valgkomité

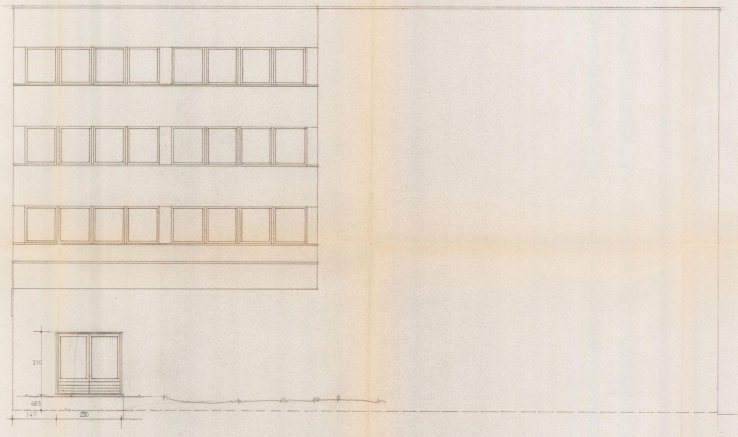
Vedtak:
Det ble ikke valgt en valgkomité.

Protokoll for Sameiet Øvre Torggate 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Kirkerud (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Wenche Helene Aaslund (sign.)	15.06.2025


PLAN 1 ETG.
SITUASJONSPLAN M=1:500
G.TORGGT 16a - 18. TILH. JOHS. CHRISTENSEN OG OLE K. KARLSEN.



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-MYNDIGHETEN I DEN ... 19 ... 82
Tegningen tilfredsstiller kravene i gjeldende byggeforskrifter, med unntak av fravikelser som er gitt i vedtak jfr. byggelovens § 17 og forskriftene for øvrig.
Det kommer til endringer GODKJENNELSE.
Det kommer ikke til endringer GODKJENNELSE.
Det kommer til endringer som må godkjennes FØR ETTERGIVELSE.
16 NOV 1982
BYGNINGS BYGGEKONTOR J.Nr. 99/82

Rev.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
	ØVRE TORGGT. 16a,18 FASADE MOT NORD -VEST	Målestokk 1:50	Tegn.: A. D. Dato: 6-11-82 Trac.: Kfr.:
	Plasering av dør	Erstatning for: Oppdrags nr.	Tegn. nr.
		Erstattet av:	

Ole K. Karlsens as PROSJEKTERINGSAVDELINGEN

DRAMMEN
KOMMUNE

Bergodd Eiendom og Takst AS
Rosenkrantzgata 61

3018 DRAMMEN

Vår referanse
17/8939/3/ROGBJO
Arkivkode
GBNR 114/1184
Deres referanse

Dato
23.10.2017

Tillatelse til tiltak - 114/1184, Øvre Torggate 18,
Konstruksjon - endring / ombygging av kjøkken og bad

Vi viser til søknad mottatt 29.09.2017. Saken er funnet å være komplett samme dag.

Søknaden omfatter endring av bærende konstruksjoner innenfor en boenhet, samt ombygging av kjøkken og bad.

Tiltakshaver: Arne Bergodd
Ansvarlig søker: Bergodd Eiendom og Takst AS

VEDTAK
etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-1

Drammen kommune godkjenner endring av bærende konstruksjoner innenfor en boenhet, og ombygging av kjøkken og bad, som beskrevet i søknad datert 29.09.2017.

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent i tiltaket:
Plantegning eksisterende og ny mottatt 29.09.2017

Betingelser:
1. Bygningsavfall og avfall fra riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak
2. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er gjennomført.

FAKTA

Ansvar og kontrollform (jfr. erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan datert 29.09.2017):
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i dette tiltaket:

Foretak	Ansvarsområde	Tiltakskl
Bergodd Eiendom & Takst AS	SØK	1
981 413 164	PRO (Arkitekturfaglige forhold, statikk)	1
	UTF (Stål- og tømrerarbeid)	1

Planer og vedtekter
For eiendommen gjelder reguleringsplan for kvartalene: gamle kirkeplass-hauges g.-st. Olavs g.-øvre torggate, vedtatt 28.11.1985. I planen er området avsatt til boligområde.

I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i byggesaksforskriften.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2
Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon.

INFORMASJON
- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt informasjon er kommet frem til en part i saken.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ved behov for riggplass på offentlig grunn og eventuell annen bruk av offentlige arealer må det på forhånd foreligge avtale med kommunen ved avdeling for *vei, natur og idrett (VNI).*
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på:
  www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr
Det skal betales gebyr for utførte tjenester etter Gebyrregulativ for byggesaker som gjelder fra 01.01.2017. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.390,-.

I henhold til Gebyrregulativet
- § 3-1 e) skal det for denne saken betales et gebyr på 2M 4.780,- kr

Totalt gebyr i saken er **kr 4.780,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert av leder*
Tone Hau Steinnes
avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*
Roger Johansen Bjørvik
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Vedlegg KRAV/INFORMASJON

Kopi: Arne Bergodd, Sanatorieveien 47 C, 3021 DRAMMEN

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

Klageadressat
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Kontroll av beliggenhet (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Kontroll av beliggenheten (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Kontrollen utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal passe på at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til

kommunen, og passe på at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon (forvaltning-, drift-, vedlikehold).

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må dette forklares forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig. Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis. Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Gebyrer
Gebyret beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir skadet.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Eventuelle tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

Avfall og avfallshåndtering
Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.
Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
På nye bygg skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før søknad om midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.
Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.
Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt etter ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet

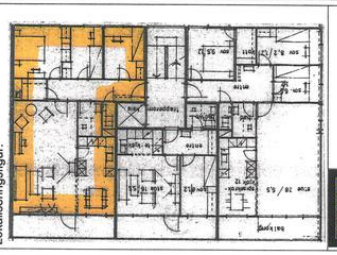
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

rev. | dato | endring

Prosjekt:

Øvre Torggate 18, s.nr.9,
3018 Drammen
Endring romoppdeling

Lokaliseringsfigur:



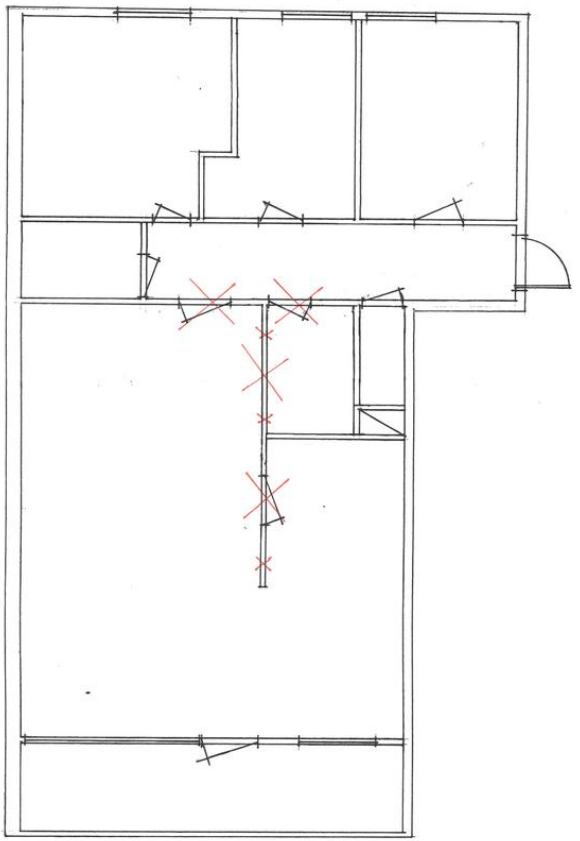
HEGGODD EIENDOM OG EIENDOMSMEGLING
Rosenkrantzgata 61, 3018 Drammen
90586812. arne@heggodd.no | www.heggodd.no

tekst skisse:
Plan rives.

målestokk: **1:50**

skisse: | dato: juli 2017 | dato rev.:

tegn.nr.: 01 | revisjon:

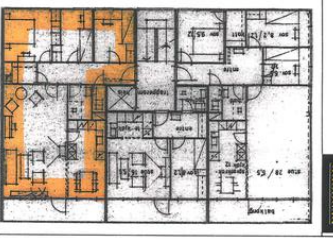


rev. | dato | endring

Prosjekt:

Øvre Torggate 18, s.nr.9,
3018 Drammen
Endring romoppdeling

Lokaliseringsfigur:



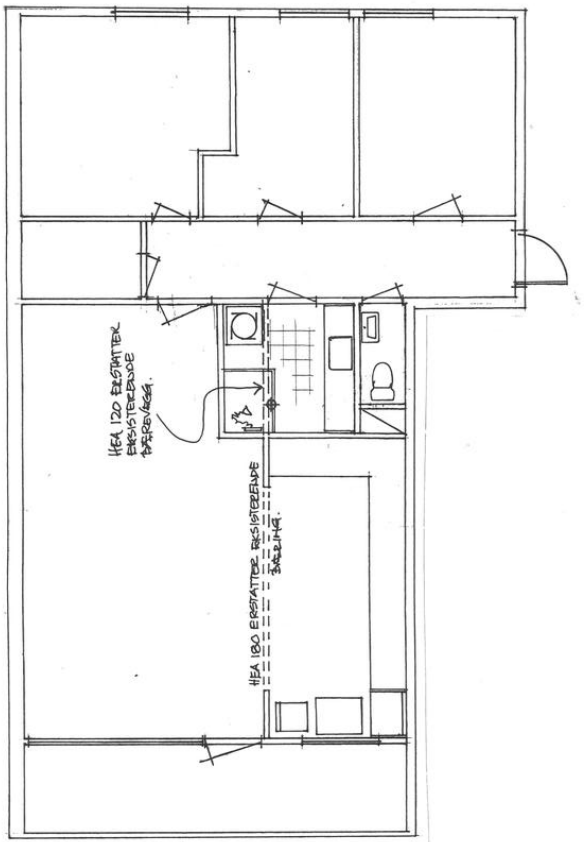
HEGGODD EIENDOM OG EIENDOMSMEGLING
Rosenkrantzgata 61, 3018 Drammen
90586812. arne@heggodd.no | www.heggodd.no

tekst skisse:
Plan ny situasjon.

målestokk: **1:50**

skisse: | dato: juli 2017 | dato rev.:

tegn.nr.: 02 | revisjon:



Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	114	~~1182~~/1184		Drammen

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Oddvar Christensen Ole K. Karlsen	DAGBOKFØRT 10.09.85 08832 DRAMMEN BYRETT

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Jfr. sameieavtalen

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	SN	355	21		
2	B	65	22		
3	B	59	23		
4	B	32	24		
5	B	59	24		
6	B	65	26		
7	B	59	27		
8	B	32	28		
9	B	59	29		
10	B	65	30		
11	B	59	31		
12	B	32	32		
13	B	59	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Se vedlegg

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10.9.1985	
Sted: Drammen	

Dokumentet returneres til:

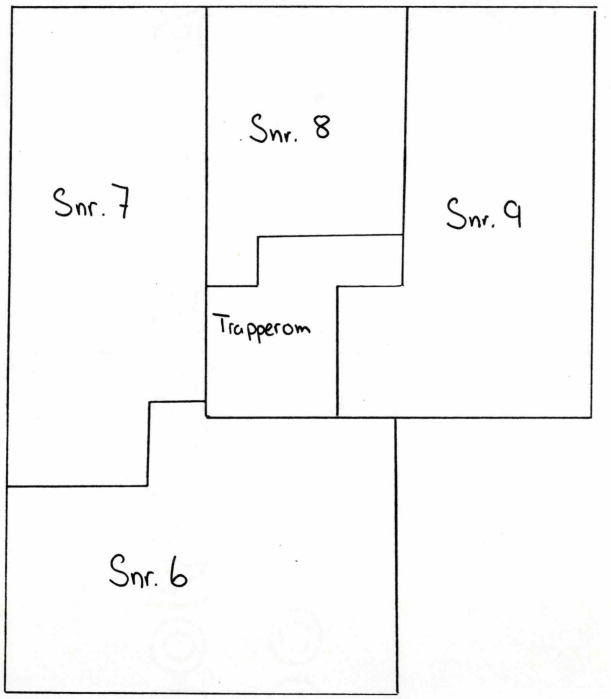
Navn	Adresse	Telefon
Eiendomssentret A/S	Haugesgt. 24, Drammen	83 54 11

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 114, bnr. ~~1182~~ og 1184 i Drammen.

Pkt. 7
Enhver eier av en boligseksjon (seksjon 2-13) erkjenner å være sameiet Ø. Torggt. 18 - gnr. 114, bnr. 1182 og 1184 skyldig kr 10.000,- som forfaller etter påkrav. Eier av seksjon 1 erkjenner å være sameiet Ø. Torggt. 18 - gnr. 114, bnr. 1182 og 1184 skyldig kr 50.000,- som forfaller etter påkrav.
Som sikkerhet for betaling av beløpet pantsettes seksjonen for ovennevnte beløp. Med i pantet følger naglefast tilbehør og i tilfelle brannskade, den del av forsikringssummen som faller på seksjonen. Dersom eieren av pantet ikke oppfyller sine økonomiske forpliktelser han i egenskap av eier av en seksjon har overfor sameiet, kan sameiet la pantet selges ved tvangsauksjon i samsvar med tvangsfullbyrdelseslovens regler. Eieren vedtar herved for seg selv og senere eiere av pantet inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 6 uten at eiendommen først settes til tvangsauksjon.
Denne pantsikkerhet kan ikke overdras og er uoppsigelig fra debitors side.

Drammen, 16. august 1985

Eiendomssentret a.s
Ansv.: Advokat Amund O. Gulsvik



Plan 3. etg.
Øvre Torggt. 18, gnr. 114,
bnr. ~~1182~~ og 1184 i Drammen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0348/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Torggate 18 3017 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 1184, snr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 114, bnr 386, snr 1 (ideell andel 1/20) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no