

Sankt Halvards gate 2B



Velkommen til

Sankt Halvards gate 2B



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

Bragernes

Lys og pen 3-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet og elveutsikt- Heis - 2 balkonger - Garasjeplass

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	8 135,-
Omkostninger	116 550,-
Totalpris	4 724 685,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 090,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2002

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


Til salgs
Amesto





Kort fortalt

Velkommen til Sankt Halvards gate 2B!

Dette er en lys og fin 3-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Bragernes.

Noen høydepunkter:

- Heis
- 2 soverom
- Stor og luftig stue
- Balansert ventilasjon
- Flott balkong på ca. 8 kvm
- Fleste overflater malt i 2024
- Hjørnebalkong med hyggelig elveutsikt
- Medfølger parkering i felles garasjeanlegg
- Medfølger én sportsbod i felles kjeller
- Sentral beliggenhet med nærhet til CC kjøpesenter
- Gangavstand til Brakerøya og Drammen togstasjon
- Nærhet til skog og mark med turmuligheter hele året
- Gangavstand til Bragernes sentrum med restauranter og butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	84 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 11 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK


















AEG
ÖKO_LAVAMAT
73530 UPDATE


AEG








VANVITTIG


LA BOULANGERIE
Kafé & Bakeri


TIEDEMANDS
TIEDEMANDS
VIN & GIN
Åpningstieder:
Lørdag 13-01
TIEDEMANDS
VIN & GIN


CC HELSE
telenor
tonic.
RINGO
Volvat
barnas hus
CC NATURKOST
NEMUS
nille
Normal
MENY
MENY
MENY
MENY
APOTEK 1
BAKER HANSEN





Informasjon

Sankt Halvards gate 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0014/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sankt Halvards gate 2B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 411, snr 14 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Vidar Gulbrandsen
Jan Gulbrandsen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
8 135,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 608 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
115 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 724 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 737 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod

BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 8 m²
- Hjørne balkong på ca. 3 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Innhold

3. Etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innvendig bod.

Balkong på ca. 8 kvm og hjørnebalkong på ca. 3 kvm.
Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 kvm.
Parkering i felles garasjekjeller (nr. 13).

Standard

Entré: Velkommen inn! Stor og romslig entré med god plass til skap for oppbevaring av yttertøy.

Stue: Lys og hyggelig stue med god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lysforhold i oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Adkomst til to balkonger fra stuedelen. Den ene balkongen er på ca. 8 kvm, og hjørnebalkongen er på ca. 3 kvm med hyggelig utsikt.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter, skapdører i glass og benkeplate av laminat og stålplate. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert romslig skyvedørsgarderobe med god plass til garderoben. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom med plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, veggskap og speil med lys, dusjnisje med innfellbare dører, toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Ny garasjeport til parkeringskjeller

2024:
- De aller flere overflater er malt opp

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Veranda i leiligheten over vår leilighet har hatt vannlekkasjer fra for ca. 15 år

siden og i 2024. Dette resulterte i vannskader i tak i stue og stort soverom i vår leilighet. Dette er utbedret og i orden. Firmaets navn er ukjent for meg, men formann i sameiet kan muligens svare på dette. Arbeidet er utført for for ca. 15 år siden og i 2024.
- Flyttet vegg mellom stort soverom og gang.
- To radiatorer stue har vært defekte, men er reparert i 2025. Disse virker og er i orden.
- Noen fliser på den store verandaen er løse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke fullstendig kunnskap og informasjon om leiligheten. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagkyndig.

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:
- Grunnforhold: Grunnmasser av leire.
- Fundamentering: Støpt plate på mark.
- Grunnmur: Oppført i betong.
- Etasjeskiller: Betongdekke.
- Yttervegger: Oppført i betong og stål, med fasade i teglstein og fasadeplater.
- Tak: Flatt tak tekket med papp

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendige vinduer grunnet mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp
- Balkonger grunnet løse fliser på balkongen.
- Overflater vegger/himling våtrom grunnet halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Overflater gulv på bad grunnet halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning på bad grunnet oppsvulming på innredningen til servanten, noe som indikerer fuktskader
- Elektrisk anlegg grunnet ikke vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke utført da det ikke var mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Ingen hvitevarer medfølger boligen, men kan avtales ved interesse.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Radiatorer via vannbåren varme i stue, kjøkken og soverom.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en strømkostnad på ca. kr. 350 til 800,- per mnd avhengig av årstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 090,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Vann
- Varme
- Renovasjon
- Kabel-TV
- Vedlikehold utvendig og garasje
- Alarm

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 998 077,-
Som sekundærbolig kr. 3 992 306,-

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet grunnpakke TV og internett fra GET, som er inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tomtegaten 17;, orgnr. 923868151

Om sameiet
Sameiet Tomtegaten17 består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsfører
Amesto AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 135,- pr. 31.12.2024

Fellesformue
Kr 16 789,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2023 endte med et overskudd på kr. 41 288,-.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter, som erfaringsmessig avholdes medio mars-mai. Åramøte er planlagt avholdt i uke 15. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjesidige
Polisenr. 86380751

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 315 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er opparbeidet med steinlagte uteplasser, interne veier samt

diverse grøntarealer og beplantning. Det er etablert sittebenker i sameiets felles uteområdet.

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

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget fin beliggenhet sentralt på Bragernes i Drammen. Her bor du midt i smørøyet, med god tilknytning til butikk- og servicetilbud, samt offentlig transport både i retning CC/Brakerøya og sentrum.
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av leiligheter, næringseiendom samt noe eneboliger. Området har gjennomgått en stor oppgradering med nybygging de senere år, noe som gir et attraktivt inntrykk av området i sin helhet, samt er det pågående prosjekter nærliggende.

Det er kort vei til alle byens fasiliteter, og med bare få minutters gange har man butikksenter som innehar alt man trenger for både hygge og hverdag. Her har du blant annet en rikholdig Menybutikk, post i butikk, vinmonopol, samt en flott Mester Grønn. Rikt utvalg av andre forretninger som Intersport, Rusta, Jernia, klesbutikker mm. Like ved har du også Kiwi Brakerøya som fremstår som stor og innholdsrik, nyoppusset i 2018. I kort avstand fra leiligheten kan man rusle bort til det populære bakeriet La Boulangerie, som serverer nydelig fransk bakverk. Videre er det en rekke tilbud som Nippon Sushi, Picasso, Taj Mahal, Mirawa etc i nærliggende gater. Verdt er besøk er Hansen & Andersen og Café Bragernes, ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek.

Du trenger ikke gå langt for å befinne deg i vakker natur. Elvepromenaden ligger i kort avstand fra boligen, og herfra har man tilgang til flotte turveier, badesteder, samt ulike lekeplasser og rekreasjonsområder. Langs elva møter du også på Union/Grønland, som også er et sentrumsområde med en rekke tilbud innenfor spisesteder, trening, badstue etc. Enkel adkomst til Bragernesåsen med flotte turveier opp til Åspaviljongen og Spiralen, og videre inn i den flotte Finnemarka med et godt utvalg med hytter, badesteder etc.

Det er god tilknytning til kollektivtilbud med Brakerøya stasjon i gangavstand fra boligen. For hyppigere avganger og flere tilbud ligger også Drammen stasjon i kort avstand fra boligen, her er det også et rikt antall bussavganger fra busstasjonen

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av lavblokker, leiligheter og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon med både Brakerøya stasjon og

Drammen stasjon i gangavstand fra boligen. Brakerøya er et populært knutepunkt for pendlere, med både buss- og togavganger. Fra leiligheten bruker man ca. 10 minutters gange til Brakerøya. Toget tar deg fra Drammen stasjon til Oslo S på ca. 35 minutter, og Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca. 60 minutter. Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til de øvrige bydelene, samt til Lier.

Skoler og barnehager

Det er en rekke barnehager i Drammen kommune, hvorav Bragernes har 11. 5 er kommunale og 6 er private. Nærmeste barnehage til leiligheten er Bragernes Strand barnehage. Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Nærmeste barneskole for leiligheten er Bragernes. Den ligger høyt og fritt til, ca 10-15 minutters gange fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Børresen ungdomsskole, og ligger i ærverdige lokaler ca 25 minutters gange fra boligen. Ulike videregående skoler i Drammen/Lier. For mer informasjon se drammen.kommune.no. Drammen har også et universitet beliggende på Papirbredden, for mer informasjon se usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk m/næringsarealer 26 leiligheter datert 20.09.2002.

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

Det foreligger byggetegninger i forbindelse oppføringen. Følgende avvik foreligger:
- Ett soverom et utvidet og større enn opprinnelig oppført.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens areadel 2014-2036 (05.10.2015) med formål til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/411/14:
04.09.1876 - Dokumentnr: 990034 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2001 - Dokumentnr: 14736 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:415
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr 113 bnr 415
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2001 - Dokumentnr: 14736 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1115
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr 113 bnr 1115
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2001 - Dokumentnr: 15995 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2001 - Dokumentnr: 15995 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/2940
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

28.08.2001 - Dokumentnr: 14736 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:415
Bestemmelse om garasje/parkering
Bruksrett til uteareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr 113 bnr 411 og 1115
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:411

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 500,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 685,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 985,- 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. 3 625,-.

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 2. april 2025

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

Vedlegg

Sankt Halvards gate 2B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 411, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.01.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1151 **Referansenummer:** YU1410

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnforhold: Grunnmasser av leire.
Fundamentering: Støpt plate på mark.
Grunnmur: Oppført i betong.
Etasjeskiller: Betongdekke.
Yttervegger: Oppført i betong og stål, med fasade i teglstein og fasadeplater.
Tak: Flatt tak tekket med papp.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Radiatorer via vannbåren varme i stue, kjøkken og soverom.

Øvrige forhold:
- Parkeringsplass i felles kjeller.
- Bod i fellesområde på ca. 5m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

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

Leiligheten har to balkonger, én på ca. 8 m² og én på ca. 3 m², begge med adkomst fra stuen. Den store balkongen er flislagt mens den lille har betongdekke og begge med rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis på bad. Parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Malte overflater i øvrige rom.

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 overflater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter samt skapdører med glass.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stålplate og laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl-/fryseskap. (ikke integrert)
- Oppvaskmaskin. (ikke integrert)
- Frittstående komfyr (ikke integrert)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, og hovedstoppekranen er merket og plassert i taket i garasjen.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i boden.

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer i oppholdsrommene.

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

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

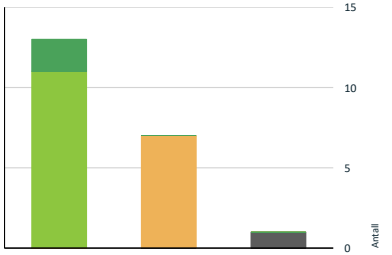
Det finnes godkjente byggetegninger i kommunens arkiv, men ett av soverommene har senere blitt utvidet.

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 1 Dører

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

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 må påregnes på terrassedørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har to balkonger, én på ca. 8 m² og én på ca. 3 m², begge med adkomst fra stuen.
Den store balkongen er flislagt mens den lille har betongdekke og begge med rammekonstruksjon av stål.
Rekkverkene har tilfredsstillende høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst av eier om at det er noen løse fliser på den store balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på de løse flisene på den store balkongen.
Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, slitasje eller tidligere fuktpåvirkning. Vedlikehold eller utbedring bør vurderes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad. Parkettgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte overflater i øvrige rom.
Himling: Malte overflater i øvrige rom.

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registrert tørkesprekker på himling og vegger, samt noe glipper i parkettgulvet. TG 2

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

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 tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 25mm 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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er av type rustfritt stål.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 3 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist oppsvulming på innredningen til servanten, noe som indikerer fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 settes fordi deler av innredningen har svulmet, trolig som følge av langvarig eksponering for fukt.
Skapet/innredningen bør vurderes for utskifting for å hindre videre utvikling av fuktskader.

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Glatte fronter samt skapdører med glass.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stålplate og laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl-/fryseskap. (ikke integrert)
- Oppvaskmaskin. (ikke integrert)
- Frittstående komfyr (ikke integrert)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.

Tilstandsrapport

- Waterguard ikke montert.

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

Det anbefales å montere komfyrvakt og Waterguard for å redusere risikoen for brann- og vannskader, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, og hovedstoppekranen er merket og plassert i taket i garasjen.
Rørene er fra byggeåret og har en lav til middels alder, noe som tilsier moderat risiko for skader eller lekkasjer.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir moderat sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.

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 1 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i boden.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer i oppholdsrommene.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.
Vedlikeholdet håndteres av borettslaget, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

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.

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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, og det foreligger heller ingen samsvarserklæring på utførte arbeider.



TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	84			84	11
Kjeller		5		5	
SUM	**84**	**5**			**11**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, Bod, Kjøkken, Stue, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 8 m²
- Hjørne balkong på ca. 3 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger i kommunens arkiv, men ett av soverommene har senere blitt utvidet.

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: I forbindelse med en utbedret vannskade på stort soverom i 2024. Det bemerkes ellers at det har vært utbedret en vannskade i taket i stuen for ca. 15 år siden og en vannskade i taket på stort soverom i 2024. Disse skadene er dekket gjennom sameiets forsikring.

Det bemerkes også at veggen mellom stort soverom og gang er flyttet noe, slik at soverommet er blitt større og gangen mindre. Dette avviker fra de opprinnelige tegningene for leiligheten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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	81	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom: - Bod på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Vidar Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	411		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sankt Halvards gate 2 B

Hjemmelshaver
Gulbrandsen Anne Marie, Gulbrandsen Knut Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet rett ovenfor Bragernes Strand, med gangavstand til byens fasiliteter.
Kun en kort rusletur til den idylliske elvepromenaden med sandstrand og aktivitetsmuligheter.
Kort vei til kjøpesenteret CC og det nye sykehuset som er under oppføring, noe som gjør området både attraktivt og strategisk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 875 000	2002

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.02.2025	
2	25.02.2025	
3	04.03.2025	
4	04.03.2025	
5	10.03.2025	

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Sankt Halvards gate 2 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 411
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 kjellerguly.

• 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/YU1410

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sankt Halvards gate 2B, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Jan Gulbrandsen, Vidar Gulbrandsen

Fullmektige
Vidar Gulbrandsen for Jan Gulbrandsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Knut Vidar Gulbrandsen

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: 86380751
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda i leiligheten over vår leilighet har det vært vannlekkasjer fra for ca 15 år siden og i 2024. Dette resulterte i vannskader i tak i stue og stort soverom i vår leilighet. Dette er utbedret og i orden. Firmaets navn er ukjent for meg, men formann i sameiet kan muligens svare på dette. Arbeidet er utført for for ca 15 år siden og i 2024.

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Flyttet vegg mellom stort soverom og gang

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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: Det har vært vannlekkasje på veranda i øverste etasje. Det har jeg beskrevet tidligere i skjemaet

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

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

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

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

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

Beskriv: To radiatorer stue har vært defekte, men er reparert i 2025. Disse virker og er i orden.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Noen fliser på den store verandaen er løse

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: 10-0014/25

Sankt Halvards gate 2B

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	294 elever, 16 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	590 elever, 37 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	356 elever, 26 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Lier videregående skole	550 elever	5 min 🚗 3.1 km

Offentlig transport

CC Kjøpesenter	Linje 37, 61, 73, 79, 251, 261	4 min 🚶 0.2 km
Brakerøya stasjon	Linje L1, R12, R13	13 min 🚶 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp		56 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 9 min 🚗

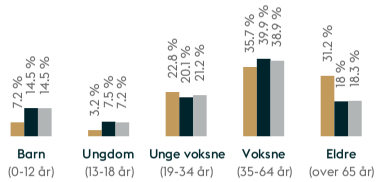
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-...	40 barn	1 min 🚶 0.1 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1...	26 barn	13 min 🚶 0.9 km
Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	13 min 🚶 1 km

Dagligvare

Spar Cc Drammen	4 min 🚶
Meny Brakerøya	4 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes strand/Engene	1 442	872
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

⚽ Fjellheim tennisbane	9 min 🚶
⚽ Løkkebergparken aktivitetsanle...	12 min 🚶
🚴 EVO CC Drammen	4 min 🚶
🚴 SATS Drammen	4 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TOMTEGATEN 17

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Tomtegaten 17, gnr. 113, bnr. 411 i Drammen kommune, er delt opp i 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, til sammen 27 seksjoner.

Disse vedtekter er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.

§ 2. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiemøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken, dog slik at boligseksjonene har én stemme pr. seksjon. Samlet har boligseksjonene 78 % av stemmene. Hver av boligseksjonene, til sammen 26, har således 3 % av stemmene. Seksjonene har etter dette følgende andel av stemmene:

Næringsseksjonen	22 %	
Boligseksjonene	78 %	26 seksjoner: 3 % pr. seksjon
Til sammen	100 %	

Ordinært sameiemøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett orientering

4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité
7. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer.
  Beslutning om vedtektsendring av bestemmelsene om enerettsområder, jfr § 4, bestemmelsene om betaling av fellesutgifter, jfr § 7 samt bestemmelsene om drift og vedlikehold, jfr § 9, og som har negative konsekvenser for næringsseksjonen, kan ikke skje uten samtykke fra næringsseksjonen.
- beslutning om å endre den fordelingsnøkkel for fellesutgifter som er fastsatt i bilag 2, jfr. §7
- beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet
- Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, §30.

§ 3. Styre

Styret består av 4 medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal fortrinnsvis ha 2 representanter for boligseksjonene, og 1 representant for næringsseksjonen.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner i henhold til § 4. Styret skal sørge for at seksjonene utfører drift, vedlikehold og fornyelser av enerettsarealer etter § 4 og § 9.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet. Alle oppgaver og utgifter som eksklusivt knytter seg til boligseksjonene, skal utføres av forretningsfører, men regnskapsmessig holdes adskilt fra regnskapet for fellesutgiftene i Sameiet. Dette gjelder for eksempel rengjøring, vakthold, vedlikehold o.l.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§ 4. Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Sameierne har enerett til følgende arealer, jfr. eierseksjonslovens § 19, 5. ledd

AREAL	KART-HENVISNING	ENERETT TIL BRUK	BETALING
Alle fellesareal beregnet kun på boligseksjonene, herunder korridorer, svalgang og utearealer	gult	Seksjon 2-27	100 %

Eneretten gir sameierne enerett til bruk, drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av sameierne innen seksjonene, slik det fremgår av § 7.

Avgjørelse om drift, vedlikehold og fornyelse tas i fellesskap av de sameiere som har enerettsarealer. Disse seksjonseierene kan om ønskelig utarbeide egne vedtekter for drift, vedlikehold og fornyelse av enerettsarealene.

Øvrig fellesarealer benyttes av sameierne i fellesskap.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet. Det kan fastsettes separate husordensregler for Boligdelen og for Næringsdelen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§ 6. Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i § 7.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7. Fellesutgifter og inntekter

Fellesutgifter er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte bruksenhet, skal henføres der.

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke er enerettsareal og drift av sameiet som sådan, dekkes av sameiet etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til vedlikehold og fornyelser av fasade og tak**,** felles utomhusareal, felles utomhus parkeringsplasser, forsikring, skadedyrkontroll, felles strøm og brensel, kommunale avgifter, styrehonorar forretningsførsel, revisjon, kontorkostnader, advokatbistand m.v.

Utgifter som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder bl.a. felles kabel-tv og felles alarmanlegg,

Alle utgifter knyttet bruk, drift, vedlikehold og fornyelser av enerettsareal, jfr. § 4, er fellesutgifter, men dekkes av den som har enerett til bruk. Styret og forretningsfører betaler disse kostnadene, og fordeler disse på boligseksjonene.

Utgifter til bruk, drift, vedlikehold og fornyelser av garasjeanlegget, inkl. nedkjørsel (garasjeutgifter) dekkes av de som eier garasjeplasser som tilleggsareal til sin seksjon. Garasjerutgiftene fordeles med lik andel pr garasjeplass.

****

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i sameiemøtet.

Den enkelte sameier skal innbetale månedlige á konto innbetalinger. Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører de månedlige a konto innbetalinger sameierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen Sameiet, og også innen seksjonene dersom innkreving skal forestås av felles forretningsfører. Innbetalingene til seksjonene og Sameiet for øvrig skal holdes regnskapsmessig adskilt, slik at overskytende innbetalinger fra seksjonene tilhører og eksklusivt kan benyttes av disse. Det samme gjelder innbetalinger fra Sameiet.

Sameiets aktiva og passiva, samt betalte renter m.v. fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Sameierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 8. Panterett for fellesutgifter

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 25.

§ 9. Drift og vedlikehold

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av de arealer som boligseksjonene har enerett til ihht. reglene i § 4.

Sameiet har videre ansvar for å få utført drift og vedlikehold av de arealer som boliseksjonene har enerett til etter § 4. Boligseksjonene kan beslutte å utføre hele eller deler av drift og vedlikeholdet av enerettsarealet selv, men skal da holde kostnadene utenfor fellesregnskapet. Ved dugnadsarbeid på enerettsareal kan kostnader til materialer m.v. kjøpes inn av forretningsfører og fordeles på seksjonseierne innen boligseksjonene etter fordelingsbrøken.

Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av fellesarealer det er knyttet enerett til, blir holdt på et forsvarlig nivå. Unnlater en eller flere seksjonseiere å foreta nødvendig vedlikehold av fellesarealer de har enerett til, kan styret etter skriftlig varsel sørge for å utføre vedlikeholdet, og fordele kostnadene på de sameiere som har vedlikeholdsansvaret.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

§ 10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

1. **Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelse skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

2. **Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.

4. **Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel, eller andelseieren i én av borettslagenes 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. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

5. **Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 11. Forholdet til eierseksjonsloven

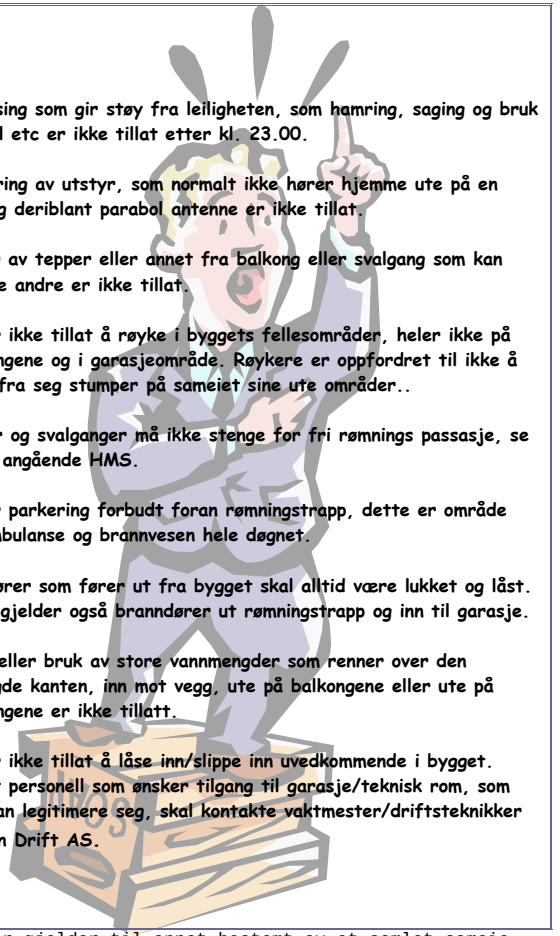
For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

§ 12. Tiltredelse

Alle sameiere skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

Husordensregler

08.03.2006



- Oppussing som gir støy fra leiligheten, som hamring, saging og bruk av drill etc er ikke tillat etter kl. 23.00.
- Plassering av utstyr, som normalt ikke hører hjemme ute på en balkong deriblant parabol antenne er ikke tillat.
- Risting av tepper eller annet fra balkong eller svalgang som kan sjenere andre er ikke tillat.
- Det er ikke tillat å røyke i byggets fellesområder, heler ikke på svalgangene og i garasjeområde. Røykere er oppfordret til ikke å kaste fra seg stumper på sameiet sine ute områder..
- Ganger og svalganger må ikke stenge for fri rømnings passasje, se regler angående HMS.
- Det er parkering forbudt foran rømningstrapp, dette er område for ambulanse og brannvesen hele døgnet.
- Alle dører som fører ut fra bygget skal alltid være lukket og låst. Dette gjelder også branndører ut rømningstrapp og inn til garasje.
- Spyle eller bruk av store vannmengder som renner over den oppbygde kanten, inn mot vegg, ute på balkongene eller ute på svalgangene er ikke tillatt.
- Det er ikke tillat å låse inn/slippe inn uvedkommende i bygget. Ukjent personell som ønsker tilgang til garasje/teknisk rom, som ikke kan legitimere seg, skal kontakte vaktmester/driftsteknikker v/Ticon Drift AS.

Disse regler gjelder til annet bestemt av et samlet sameie.

Styret.

BankID Signing
Leif Lorentz Ludvigsen
2024-04-17
BankID Signing
Dag Hoffermann
2024-04-17
BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2024-04-17
BankID Signing
Hans-Petter Moen
2024-04-17

Årsregnskap for

SAMEIET TOMTEGATEN 17

985224765

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 896 754	1 902 591
Sum driftsinntekter		**1 896 754**	**1 902 591**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	46 781	46 781
Annen driftskostnad	3, 4	1 808 664	1 959 726
Sum driftskostnader		**1 855 445**	**2 006 507**
Driftsresultat		**41 308**	**-103 916**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	432
Sum finansinntekter		**0**	**432**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		21	34
Sum finanskostnader		**21**	**34**
Netto finans		**-21**	**398**
		41 288	**-103 518**
Årsresultat			
Overføringer			
Annen egenkapital		41 288	-103 518
Sum overføringer		**41 288**	**-103 518**

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	311 304	287 466
Sum fordringer		**311 304**	**287 466**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 674	641 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**755 674**	**641 087**
Sum omløpsmidler		**1 066 978**	**928 553**
SUM EIENDELER		**1 066 978**	**928 553**

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	469 637	428 350
Sum opptjent egenkapital		**469 637**	**428 350**
Sum egenkapital		**469 637**	**428 350**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		581 952	364 044
Annen kortsiktig gjeld	7	15 389	136 159
Sum kortsiktig gjeld		**597 341**	**500 203**
Sum gjeld		**597 341**	**500 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 066 978**	**928 553**

Drammen, 17.04.2024

Leif Lorentz Ludvigsen
styrets leder

Martin Steinar Hagen
styremedlem

Dag Holtermann
styremedlem

Hans-Petter Moen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter
Driftsinntekter består av innkrevde fellesutgifter og andre inntekter og bokføres ihht opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2023	2022
Felleskostnader	1 154 328	1 101 984
Inntekter Kabel TV	126 950	107 640
Inntekter fjernvarme	542 067	622 887
Inntekter garasjer	11 967	11 424
Inntekter alarm	61 442	58 656
Sum andre driftsinntekter	**1 896 754**	**1 902 591**

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	41 000	41 000
Arbeidsgiveravgift	5 781	5 781
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**46 781**	**46 781**

Mer om årsverk og lønn
Lønnskostnad består av styrehonorar til sameiets styremedlemmer. Sameiet har ingen ansatte.

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	25 600	15 965
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**25 600**	**15 965**

Note 4 - Annen driftskostnad

	2023	2022
Elektrisk energi fellesareal	45 221	59 315
Fjernvarme	550 783	572 365
Sum fjernvarme og strøm	**596 004**	**631 680**

	2023	2022
Drift vedlikehold bygning	26 415	203 674
Vedlikehold VVS	44 204	29 101
Drift utvendig	9 559	0
Vedlikehold garasje	69 951	5 830
Brann	13 243	14 210
Skifte av ventilasjonsfilter	0	22 572
Vedlikehold fjernvarme	39 746	69 751
Heis - serviceavtale	22 838	21 297
Heis - vedlikehold	4 635	96 907
Reparasjon og vedlikehold annet	15 164	0
Egenandel forsikring	6 000	0
Sum vedlikehold	**251 754**	**463 342**

	2023	2022
Vann / Avløp	264 985	223 271
Renovasjon	82 714	73 678
Sum kommunale avgifter	**347 699**	**296 948**

	2023	2022
Honorar revisjon	25 600	15 965
Honorar årsoppgjør regnskap	0	5 850
Honorar tilleggsarbeider regnskap	7 081	17 381
Honorar regnskap	69 000	56 274
Systemkostnader regnskap	0	2 376
Sum honorar til revisor og forretningsfører	**101 681**	**97 846**

	2023	2022
Vaktmestertjenester	137 695	109 389
Renhold	93 057	82 778
Plenklipp, stell av uteareal	4 462	2 651
Annen fremmed tjeneste	10 008	14 408
Sum kjøp av øvrige tjenester	**245 221**	**209 226**

	2023	2022
Kabel TV (inkl alarm fra 2023)	138 236	100 399
Alarm	0	44 865
Sum kabel TV og alarm	**138 236**	**145 264**

	2023	2022
Forsikringspremie	125 570	112 689
Sum forsikringspremie	**125 570**	**112 689**

	2023	2022
Telefon	0	1 175
Øredifferanser	4	2
Bankgebyr	1 395	1 409
Gaver	800	0
Annen kostnad	300	145
Sum andre kostnader	**2 499**	**2 731**

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Andre forskuddsbetalte kostnader	311 304	287 466
Sum andre kortsiktige fordringer	**311 304**	**287 466**

Andre kortsiktige fordringer pr 31.12.23 består av mottatte og betalte fakturaer for 2024 fra Gjensidige Forsikring og Telia Norge AS.

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	428 350	428 350
Årsresultat	41 288	41 288
Egenkapital 31.12.2023	**469 637**	**469 637**

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Annen påløpt kostnad	-15 389	-132 534
Sum annen kortsiktig gjeld	**-15 389**	**-132 534**

Annen påløpt kostnad pr 31.12.23 består av avsetning for påløpte kostnader vedrørende 2023.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TOMTEGATEN 17

Dato: 15. mai 2024 kl. 18.30
Sted: Sankt Halvards Gate 2B – Hos Amesto

DAGSORDEN

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøte
1.2 Valg av møteleder
1.3 Valg av sekretær
1.4 Godkjenning av innkalling
1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
1.6 Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr 41 308 godkjennes.

Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

3. HONORAR TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 41 000.- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

4. BUDSJETT

Forslag til vedtak: Forslag til budsjett for 2024 godkjennes..

5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ikke kommet inn noen forslag.

6. VALG

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år
6.2 2 varamedlemmer for 1 år
6.3 Valgkomité

Forslag til kandidater presenteres av valgkomiteen på Årsmøte.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 02.05.2024

Leif L. Ludvigsen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:
- Årsmelding og informason.
- Årsregnskap 2023-
- Revisjonsberetning
- Forslag til budsjett
- Fullmaktsskjema

Årsmelding og informasjon fra Styret 2024

Årsresultatet for 2023 ble kr 41 308 inklusive kr 97 000 innbetalt for ekstra fjernvarmekostnader. Siden vi budsjetterte med tilnærmet kr 0 i overskudd, burde overskuddet reflekter den ekstraordinære innbetalingen.

De største negative avvikene i forhold til budsjett er vedlikehold og reparasjoner av heisporten (kr 59 951), vedlikehold VVS (kr 34 204) og vaktmestertjenester (kr 25 783). De største positive avvikene er Vedlikehold av bygg (kr 48 585), snørydding (kr 30 000) og vedlikehold av heis (kr 20 366).

Styret er bekymret over de gjentagende problemene ved garasjeporten. Dette har kostet Sameiet ca. kr 100 000 i 2023 og så langt i 2024. Styret har startet en dialog med leverandør av garasjeporten, som også utfører service, om en endelig løsning på de tekniske problemene. Samt en eventuell kompensasjon. Så langt har ikke denne dialogen gitt noe resultat. Et alternativ er å bytte garasjeporten, det vil styret eventuelt komme tilbake til.

Styret har avholdt tre styremøter i tillegg til Årsmøte i 2023. I tillegg har styret hyppig kontakt når situasjonen tilsier det.

BankID Signing
Leif Lorentz Ludvigsen
2024-04-17

BankID Signing
Dag Hollermann
2024-04-17

BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2024-04-17

BankID Signing
Hans-Petter Moen
2024-04-17

Årsregnskap for

SAMEIET TOMTEGATEN 17

985224765

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

BankID Signing
Leif Lorentz Ludvigsen
2024-04-17
BankID Signing
Dag Holtermann
2024-04-17
BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2024-04-17
BankID Signing
Hans-Petter Moen
2024-04-17

Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 896 754	1 902 591
Sum driftsinntekter		**1 896 754**	1 902 591
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	46 781	46 781
Annen driftskostnad	3, 4	1 808 664	1 959 726
Sum driftskostnader		**1 855 445**	**2 006 507**
Driftsresultat		**41 308**	**-103 916**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	432
Sum finansinntekter		**0**	**432**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		21	34
Sum finanskostnader		**21**	**34**
Netto finans		**-21**	**398**
		41 288	**-103 518**
Årsresultat			
Overføringer			
Annen egenkapital		41 288	-103 518
Sum overføringer		**41 288**	**-103 518**

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

BankID Signing
Leif Lorentz Ludvigsen
2024-04-17
BankID Signing
Dag Holtermann
2024-04-17
BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2024-04-17
BankID Signing
Hans-Petter Moen
2024-04-17

Balanse

	Note	31.12.2023	
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	311 304	287 466
Sum fordringer		**311 304**	**287 466**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 674	641 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**755 674**	**641 087**
Sum omløpsmidler		**1 066 978**	**928 553**
SUM EIENDELER		**1 066 978**	**928 553**

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

BankID Signing
Leif Lorentz Ludvigsen
2024-04-17
BankID Signing
Dag Holtermann
2024-04-17
BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2024-04-17
BankID Signing
Hans-Petter Moen
2024-04-17

Balanse

	Note	31.12.2023	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	469 637	428 350
Sum opptjent egenkapital		**469 637**	**428 350**
Sum egenkapital		**469 637**	**428 350**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		581 952	364 044
Annen kortsiktig gjeld	7	15 389	136 159
Sum kortsiktig gjeld		**597 341**	**500 203**
Sum gjeld		**597 341**	**500 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 066 978**	**928 553**

Drammen, 17.04.2024

Leif Lorentz Ludvigsen
styrets leder

Martin Steinar Hagen
styremedlem

Dag Holtermann
styremedlem

Hans-Petter Moen
styremedlem

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

BankID Signing
Leif Lorentz Ludvigsen
2024-04-17
BankID Signing
Dag Holtermann
2024-04-17
BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2024-04-17
BankID Signing
Hans-Petter Moen
2024-04-17

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter
Driftsinntekter består av innkrevde fellesutgifter og andre inntekter og bokføres ihht opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2023	2022
Felleskostnader	1 154 328	1 101 984
Inntekter Kabel TV	126 950	107 640
Inntekter fjernvarme	542 067	622 887
Inntekter garasjer	11 967	11 424
Inntekter alarm	61 442	58 656
Sum andre driftsinntekter	**1 896 754**	**1 902 591**

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	41 000	41 000
Arbeidsgiveravgift	5 781	5 781
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**46 781**	**46 781**

Mer om årsverk og lønn
Lønnskostnad består av styrehonorar til sameiets styremedlemmer. Sameiet har ingen ansatte.

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

BankID Signing Leif Lorentz Ludvigsen 2024-04-17
BankID Signing Dag Holtermann 2024-04-17
BankID Signing Martin Steinar Hagen 2024-04-17
BankID Signing Hans-Petter Moen 2024-04-17

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	25 600	15 965
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**25 600**	**15 965**

Note 4 - Annen driftskostnad

	2023	2022
Elektrisk energi fellesareal	45 221	59 315
Fjernvarme	550 783	572 365
Sum fjernvarme og strøm	**596 004**	**631 680**

	2023	2022
Drift vedlikehold bygning	26 415	203 674
Vedlikehold VVS	44 204	29 101
Drift utvendig	9 559	0
Vedlikehold garasje	69 951	5 830
Brann	13 243	14 210
Skifte av ventilasjonsfilter	0	22 572
Vedlikehold fjernvarme	39 746	69 751
Heis - serviceavtale	22 838	21 297
Heis - vedlikehold	4 635	96 907
Reparasjon og vedlikehold annet	15 164	0
Egenandel forsikring	6 000	0
Sum vedlikehold	**251 754**	**463 342**

	2023	2022
Vann / Avløp	264 985	223 271
Renovasjon	82 714	73 678
Sum kommunale avgifter	**347 699**	**296 948**

	2023	2022
Honorar revisjon	25 600	15 965
Honorar årsoppgjør regnskap	0	5 850
Honorar tilleggsarbeider regnskap	7 081	17 381
Honorar regnskap	69 000	56 274
Systemkostnader regnskap	0	2 376
Sum honorar til revisor og forretningsfører	**101 681**	**97 846**

	2023	2022
Vaktmestertjenester	137 695	109 389
Renhold	93 057	82 778
Plenklipp, stell av uteareal	4 462	2 651
Annen fremmed tjeneste	10 008	14 408
Sum kjøp av øvrige tjenester	**245 221**	**209 226**

	2023	2022
Kabel TV (inkl alarm fra 2023)	138 236	100 399
Alarm	0	44 865
Sum kabel TV og alarm	**138 236**	**145 264**

SAMEIET TOMTEGATEN 17
985 224 765

BankID Signing Leif Lorentz Ludvigsen 2024-04-17
BankID Signing Dag Holtermann 2024-04-17
BankID Signing Martin Steinar Hagen 2024-04-17
BankID Signing Hans-Petter Moen 2024-04-17

	2023	2022
Forsikringspremie	125 570	125 570
Sum forsikringspremie	**125 570**	**125 570**

	2023	2022
Telefon	0	1 175
Øredifferanser	4	2
Bankgebyr	1 395	1 409
Gaver	800	0
Annen kostnad	300	145
Sum andre kostnader	**2 499**	**2 731**

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Andre forskuddsbetalte kostnader	311 304	287 466
Sum andre kortsiktige fordringer	**311 304**	**287 466**

Andre kortsiktige fordringer pr 31.12.23 består av mottatte og betalte fakturaer for 2024 fra Gjensidige Forsikring og Telia Norge AS.

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	428 350	428 350
Årsresultat	41 288	41 288
Egenkapital 31.12.2023	**469 637**	**469 637**

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Annen påløpt kostnad	-15 389	-132 534
Sum annen kortsiktig gjeld	**-15 389**	**-132 534**

Annen påløpt kostnad pr 31.12.23 består av avsetning for påløpte kostnader vedrørende 2023.

BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tomtegaten 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tomtegaten 17.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 26MDJ-GPFDI-8ESVK-F57U7-1WT84-0D3QA

Sameiet Tomtegaten 17 — **DRIFTSBUDSJETT 2024**

						Ford.e. Sameier-brøken 3600	kabelTV likt fordelt på bolig 3601	Tillegg fjern-varme 3602	Tillegg alarm 3606	Lik ford.m. Garasje-eiere 3604	Sum pr mnd
Driftsinntekter											
Fellesutgifter fra seksjonseierne											
	Fellesutgifter pr 1.1.		Ant p-plass	Sameiebrøk							
1	Leiligheter 56 m2		1	0,0190		1 919	379	740	207	30	3 275
1	Leilighet 57 m2		1	0,0194		1 954	379	753	207	30	3 323
1	Leilighet 58 m2		1	0,0197		1 988	379	766	207	30	3 370
1	Leiligheter 67 m2		1	0,0228		2 296	379	885	207	30	3 797
2	Leiligheter 71 m2		2	0,0241		2 433	379	938	207	30	3 987
5	Leiligheter 72 m2		5	0,0245		2 468	379	951	207	30	4 035
1	Leiligheter 81 m2		1	0,0276		2 776	379	1 070	207	30	4 462
2	Leiligheter 84 m2		2	0,0286		2 879	379	1 110	207	30	4 605
2	Leiligheter 86 m2		2	0,0293		2 947	379	1 136	207	30	4 700
1	Leiligheter 92 m2		1	0,0313		3 153	379	1 216	207	30	4 985
1	Leiligheter 95 m2		1	0,0323		3 256	379	1 255	207	30	5 127
1	Leiligheter 107 m2		1	0,0364		3 667	379	1 414	207	30	5 697
4	Leiligheter 111 m2		4	0,0378		3 804	379	1 467	207	30	5 887
1	Leiligheter 126 m2		1	0,0429		4 318	379	1 665	207	30	6 599
2	Leiligheter 137 m2		2	0,0466		4 695	379	1 810	207	30	7 122
1	Fornyerservice AS	(N)	8	0,2180		21 969		8 470		244	30 683
ant	27 stk.		34	1,0000		1 209 159	118 103	466 197	64 528	12 432	1 870 419
	Sum driftsinntekter					1 209 159	118 103	466 197	64 528	12 432	1 870 419
	Driftsutgifter										
6701	Revisjonshonorar					21 600					21 600
5330	Styrehonorar					41 000					41 000
6705	Forretningsfører honorar					69 000					69 000
6720	Forretningsfører honorar tilleggstjenester					5 000					5 000
	Personalutgifter										
5400	Arbeidsgiveravgift					5 781					5 781
	Avskrivninger aktiverte driftsmidler										
6000	Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom										0
	Drift, Rep. og vedlikehold										
6552	Programvare										
6590	Annet driftsmateriale										
6601	Drift vedlikehold bygning				155 000						
6602	Vedlikehold VVS				10 000						
6603	Vedlikehold elektro				7 500						
6604	Drift utvendig				5 000						
6607	Vedl.garasjene									10 000	10 000
6615	Vedlikehold fjernvarme				25 000						
6614	Skifte av ventilasjonsfilter										0
6630	Egenandelsforsikring				12 000						
						214 500					214 500
6612	Brann	Vedlikehold			14 000						
6616	Heis	Serviceavtale			25 000						
6617	Heis	Vedlikehold			25 000						
						64 000					64 000
6690	Periodisk vedlikehold					0					0
	Andre driftsutgifter										
6860	Kurs, konferanse (HMS)					0					0
6900	Telefon										
6940	Porto										
6950	Kabeltv Get						100 000				100 000
6955	Alarm								45 000		45 000
7190	Annen kostnadsgodtgjørelse										
7420	Gave, fradragsberettiget										
7710	Generalforsamling										
7770	Bank og kortgebyrer										
7790	Andre driftskostnader					15 000					15 000
	Fremmedytelser drift										
6782	Vaktmester tjenester					120 000					120 000
6725	Juridisk rådgivning										0
6730	Teknisk rådgivning										0
6780	Snørydding/sandstrøing					0					0
6783	Renhold					95 000					95 000
6784	Planklipp, stell av uteareal					0					0
6790	Andre fremmede tjenester					5 000					5 000
7500	Forsikringspremie (If skadeforsikring)					126 000					126 000
7762	Vann/avløp					275 000					275 000
7765	Renovasjon					82 000					82 000
6200	Elektrisk energi fellesareal/ventilasjon					50 000					50 000
6260	Fjernvarme							525 000			525 000
6340	Lys, varme										
	Sum driftsutgifter					1 188 881	100 000	525 000	45 000	10 000	1 868 881
	Driftsresultat					20 278	18 103	-58 803	19 528	2 432	1 536

Budsjettet er godkjent
Dato Underskrift

Sameiet Tomtegaten 17

DRIFTSBUDSJETT 2024

Driftsinntekter

	Fellesutgifter fra seksjonseierne				**Ford.e. Sameier-brøken 3600**	**kabelTV likt fordelt på bolig 3601**	**Tillegg fjern-varme 3602**	**Tillegg alarm 3606**	**Lik ford.m. Garasje-eiere 3604**	**Sum pr mnd**
	Fellesutgifter pr 1.1.		Ant p-plass	Sameiebrøk						
1	Leiligheter 56 m2		1	0,0190	1 919	379	740	207	30	3 275
1	Leiligeht 57 m2		1	0,0194	1 954	379	753	207	30	3 323
1	Leilighet 58 m2		1	0,0197	1 988	379	766	207	30	3 370
1	Leiligheter 67 m2		1	0,0228	2 296	379	885	207	30	3 797
2	Leiligheter 71 m2		2	0,0241	2 433	379	938	207	30	3 987
5	Leiligheter 72 m2		5	0,0245	2 468	379	951	207	30	4 035
1	Leiligheter 81 m2		1	0,0276	2 776	379	1 070	207	30	4 462
2	Leiligheter 84 m2		2	0,0286	2 879	379	1 110	207	30	4 605
2	Leiligheter 86 m2		2	0,0293	2 947	379	1 136	207	30	4 700
1	Leiligheter 92 m2		1	0,0313	3 153	379	1 216	207	30	4 985
1	Leiligheter 95 m2		1	0,0323	3 256	379	1 255	207	30	5 127
1	Leiligheter 107 m2		1	0,0364	3 667	379	1 414	207	30	5 697
4	Leiligheter 111 m2		4	0,0378	3 804	379	1 467	207	30	5 887
1	Leiligheter 126 m2		1	0,0429	4 318	379	1 665	207	30	6 599
2	Leiligheter 137 m2		2	0,0466	4 695	379	1 810	207	30	7 122
1	Fornyerservice AS	(N)	8	0,2180	21 969		8 470		244	30 683
ant	27 stk.		34	1,0000	1 209 159	118 103	466 197	64 528	12 432	1 870 419
	Sum driftsinntekter				1 209 159	118 103	466 197	64 528	12 432	1 870 419

Driftsutgifter

6701	Revisjonshonorar				21 600					21 600
5330	Styrehonorar				41 000					41 000
6705	Forretningsfører honorar				69 000					69 000
6720	Forretningsfører honorar tilleggstjenester				5 000					5 000

	Personalutgifter						
5400	Arbeidsgiveravgift			5 781			5 781
	Avskrivninger aktiverte driftsmidler						
6000	Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom						0
	Drift, Rep. og vedlikehold						
6552	Programvare						
6590	Annet driftsmateriale						
6601	Drift vedlikehold bygning		155 000				
6602	Vedlikehold VVS		10 000				
6603	Vedlikehold elektro		7 500				
6604	Drift utvendig		5 000				
6607	Vedl.garasjene					10 000	10 000
6615	Vedlikehold fjernvarme		25 000				
6614	Skifte av ventilasjonsfilter						0
6630	Egenandelsforsikring		12 000				
				214 500			214 500
6612	Brann	Vedlikehold	14 000				
6616	Heis	Serviceavtale	25 000				
6617	Heis	Vedlikehold	25 000				
				64 000			64 000
6690	Periodisk vedlikehold			0			0
	Andre driftsutgifter						
6860	Kurs, konferanse (HMS)			0			0
6900	Telefon						
6940	Porto						
6950	Kabeltv Get				100 000		100 000
6955	Alarm					45 000	45 000
7190	Annen kostnadsgodtgjørelse						
7420	Gave, fradragsberettiget						
7710	Generalforsamling						
7770	Bank og kortgebyrer						
7790	Andre driftskostnader			15 000			15 000

	Fremmedytelser drift						
6782	Vaktmester tjenester	120 000					120 000
6725	Juridisk rådgivning						0
6730	Teknisk rådgivning						0
6780	Snørydding/sandstrøing	0					0
6783	Renhold	95 000					95 000
6784	Plenklipp, stell av uteareal	0					0
6790	Andre fremmede tjenester	5 000					5 000
7500	Forsikringspremie (If skadeforsikring)	126 000					126 000
7762	Vann/avløp	275 000					275 000
7765	Renovasjon	82 000					82 000
6200	Elektrisk energi fellesareal/ventilasjon	50 000					50 000
6260	Fjernvarme			525 000			525 000
6340	Lys, varme						
	Sum driftsutgifter	1 188 881	100 000	525 000	45 000	10 000	1 868 881
	Driftsresultat	20 278	18 103	-58 803	19 528	2 432	1 538

Budsjettet er godkjent

Dato Underskrift

A06CR/16804395 Geomatikk
113/411, 113/413, 113/415, 113/11

DRAMMEN KOMMUNE
Saksnummer/dokument nr.

Flexihus ab
44723 Vårgårda
Sverige

00/10247/053
Arkivkode
Nedre Storgate 42
Avd/sek/saksbehandler
BBBE/BBBE/STSE
Deres ref.
Dato
20.09.2002

NEDRE STORGATE 42, 113/415, OPPFØRING AV BLOKK M/NÆRIMGSAREAL OG "OG LEILIGHETER SAMT PARKERINGSKJELLER,
FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Tiltakshaver: Nedre Storgate 42 AS
Ansvarlig utførende: Flexihus AB v/

Gjennomført tiltak:
Oppføring av blokk m/næringsarealer 26 leiligheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.III § 19 og kap. V.

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

Steinar Seland
Steinar Seland
saksbehandler

✓Kopi sendt: Halvorsen & Reine, Pb.2183, Strømsø 3003

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. overingeniør
Steinar Seland
Tlf. dir. fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr: 00/10247

Side 1 av 1

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 113 | Bnr. 415 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Nedre Storgate 42 | Postnr. 3000 | Poststed DRAMMEN

Det anmodes om

[X] FERDIGATTEST [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
	00/10247 052	
	04 JUL 2002	
	L42	
	BBBE STSE	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming:
[X] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde:
[X] Elektrisitet
[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)
[ ] Solenergi
[ ] Varmepumpe
[ ] Gass
[X] Fjernvarme
[ ] Annen

[ ] Ikke relevant

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	✔
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	✔
Kontrollerklæringer	G	1 –	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	✔
Andre vedlegg	J	–	✔

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Flexihus AB
Dato: 26/06-02
Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: INGEMAR STOLT

© NBR nr. 5167 Juni-2001

Side 1 av 1

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Drammen kommune
05 MARS 2002

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr: 00/10247

Side: 1 av 1

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 113 | Bnr. 415 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse: Nedre Storgate 42 | Postnr. 3000 | Poststed: DRAMMEN

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 21.05.2002

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☒ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	✔
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	✔
Kontrollerklæringer	G	1 – 3	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	✔
Andre vedlegg	J	1 –	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Flexihus AB

Dato: 03/04-02 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: INGEMAR STOLT

© NBR nr. 5167 Juni-2001

Side 1 av 1

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnummer/dokument nr.
00/10247/049

Arkivkode
ADR Nedre Storgate 42

Avd/sek/saksbehandler
BBBE/BBBE/KAJO

Deres ref.

Dato
12.04.2002

Flexihus AB
v/Ingemar Stolt
Boks 119
44723VÅRGÅRDA

NEDRE STORGATE 42, 113/415 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Omsøkt tiltak: Bolig- og forretningsbygg.

Tiltakshaver: Nedre Storgate 42 ANS v/Jarle Nedberge Hansen, pb. 2380 Strømsø, 3003.

Ansvarlig utførende: Halvorsen & Reine AS.

Ansvarlig kontrollerende: Flexihus AB.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3, forskrift om saksbehandling og komtroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen omfatter

Hele tiltaket.

I følge rapport med innsendte kontrollerklæringer fra kontrollansvarlig, er det registrert følgende mangler:

Gjenstående arbeider

- Utomhusarbeider.

Gjenstående mangler/arbeider skal være utført innen: **21.05.02** og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med anmodning om ferdigattest.

Karl Johan Johnsen
overingeniør

Bygge- og bevillingssaker

Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. avdelingsingeniør
Karl Johan Johnsen
Tlf. dir. 32 80 60 25 fax. 32 80 62 26

www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Kopi:

Buskerud Kraftnett AS , Ing.Rybergs gate 99, 3027 DRAMMEN
Drammen og Lier brann- og feiervesen
VAR
Arbeidstilsynet
Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Flexihus AB
v/Ingemar Stolt
Box 119
S-44723 VÅRGÅRDA
SVERIGE
Org.Nr. 556592-9527

DRAMMEN KOMMUNE
00/10247 048
05 APR 2002
L42
SBSE ~~STSE~~ KAJO

Drammen kommune
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 DRAMMEN

Deres saksnr. 00/10247

Nedre Storgate 42 - GNR 113 BNR 415/411/748

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det vises til tidligere søknader og tillatelser i saken, og til kommunikasjon mellom Steinar Seland, Drammen kommune, og Øystein Rognebakke, søker, på telefon om denne søknad.
Søknaden omfatter midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, og dato for gitt tillatelse har vi fått forståelse av kan være innen 15.04.2002.

Vedlagt følger søknadsdokumentet med vedlegg.
Vedlegg J-1 redegjør for hvilke arbeidsoperasjoner som gjenstår pr. dato og som er av betydning for personlig og materiell sikkerhet. Dato for ferdigstillelse av disse punkter er oppgitt, og alt er på plass innen 12.04.2002.

Søknad om ferdigattest vil foreligge når utenomhusarbeidene er ferdigstilt før 17. Mai, og vi håper på ferdigattest den 21.05.2002.

Med vennlig hilsen

Ingemar Stolt
Flexihus AB

Kopi: Tiltakshaver, Nedre Storgate 42 AS v/Jarle Nedberge Hansen
Søker, Halvorsen & Reine AS v/Øystein Rognebakke
Byggeleder, SCC Scandiaconsult AS v/Tom H. Grepperud

Flexihus AB
v/Ingemar Stolt
Box 119
S-44723 VÅRGÅRDA
SVERIGE
Org.Nr. 556592-9527

Drammen kommune
05 MARS 2002

Drammen kommune
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 DRAMMEN

Deres saksnr. 00/10247

Nedre Storgate 42 - GNR 113 BNR 415/411/748
NOTAT
Vedlegg J-1 til søknad om midlertidig brukstillatelse

Følgende arbeider gjenstår å utføre/kontrollere pr. dato., oppgitt med dato for ferdigstillelse :

Oppgave	Ferdig dato.
Brannvarsling og kobling røykluke	08.04.2002
Rekkverksmontering for balkonger og terrasser	10.04.2002
Demontering av stillaser	12.04.2002

Oppsettet viser at alle arbeider relatert til personlig og materiell sikkerhet er ferdigstilt den 12.04.2002, og at bygget tilfredsstiller kravet for å få midlertidig brukstillatelse fra denne dato.

Med vennlig hilsen

Ingemar Stolt
Flexihus AB

Kopi: Tiltakshaver, Nedre Storgate 42 AS v/Jarle Nedberge Hansen
Søker, Halvorsen & Reine AS v/Øystein Rognebakke
Byggeleder, SCC Scandiaconsult AS v/Tom H. Grepperud

Flexihus AB
v/Ingemar Stolt
Box 119
S-44723 VÅRGÅRDA
SVERIGE
Org.Nr. 556592-9527

Drammen kommune
12 APR. 2002
Saksnr.

Drammen kommune
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 DRAMMEN

Deres saksnr. 00/10247

Nedre Storgate 42 - GNR 113 BNR 415/411/748
NOTAT
Vedlegg J-1 til søknad om midlertidig brukstillatelse

Følgende arbeider gjenstår å utføre/kontrollere pr. dato., oppgitt med dato for ferdigstillelse :

Oppgave	Ferdig dato.
Brannvarsling og kobling røykluke	08.04.2002
Rekkverksmontering for balkonger og terrasser	10.04.2002
Demontering av stillaser	12.04.2002

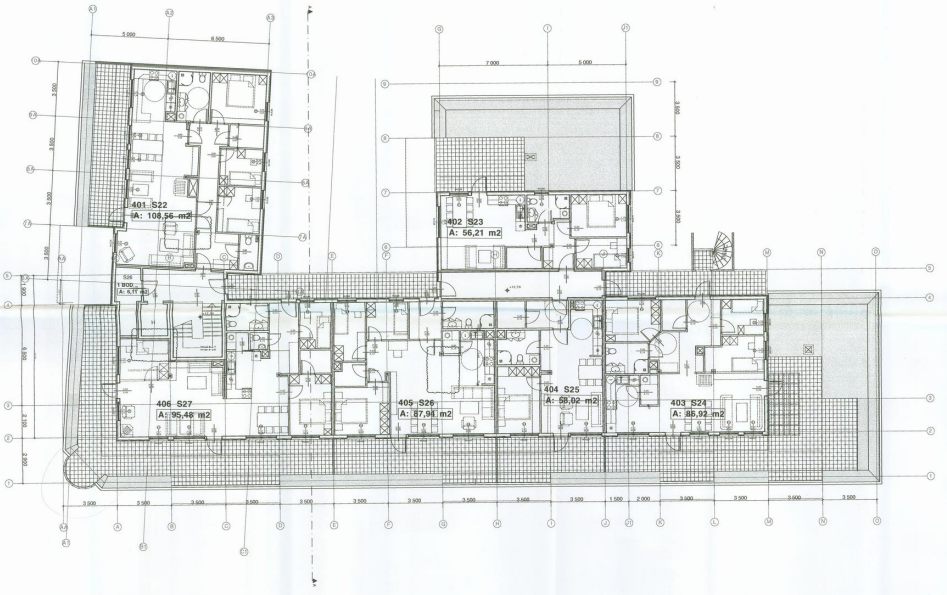
Oppsettet viser at alle arbeider relatert til personlig og materiell sikkerhet er ferdigstilt den 12.04.2002, og at bygget tilfredsstiller kravet for å få midlertidig brukstillatelse fra denne dato.

Med vennlig hilsen

ERKLÆRER ATT ARBEIDENE ER UTFØRT
12/4-02

Ingemar Stolt
Flexihus AB

Kopi: Tiltakshaver, Nedre Storgate 42 AS v/Jarle Nedberge Hansen
Søker, Halvorsen & Reine AS v/Øystein Rognebakke
Byggeleder, SCC Scandiaconsult AS v/Tom H. Grepperud



Byutviklingsavdelingen
29 MAI 2001

Tegning godkjent etter 10.04.2001 på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

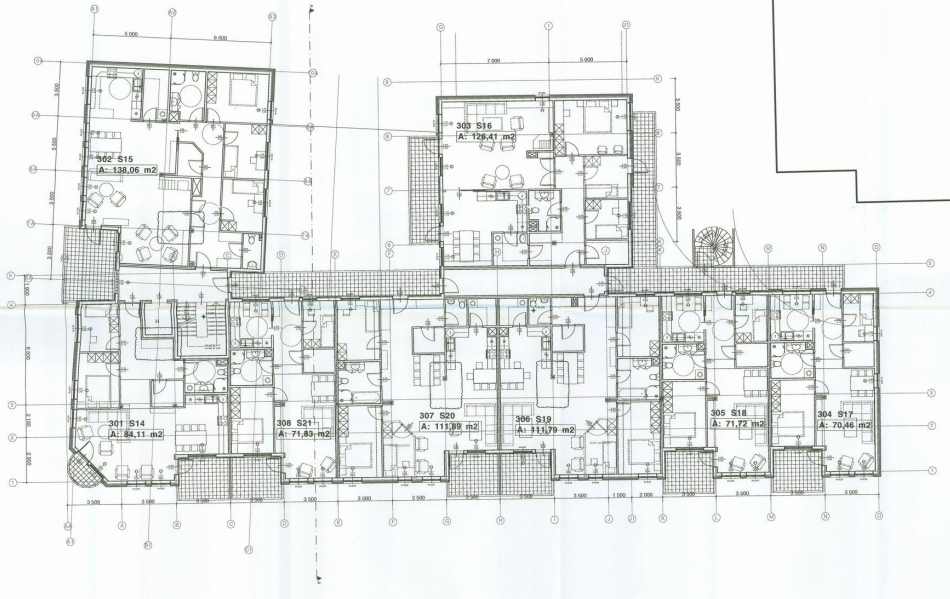
A : 104

NEDRE STORGATE 42 AS

Arkitekt
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Tollbugata 45, Postboks 2160 Strømsø, 3003 Drammen

Prosjekt
BOLIG OG KONTORAREALER
NEDRE STORGATE 42

Tegningsinnhold: PLAN 4.ETASJE
Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING
Målestokk: 1:100
Prosjektnummer: 999
Dato: 27.03.01
Tegningsnummer: A : 104
Revisjon:



Byutviklingsavdelingen
29 MAI 2001

Tegning godkjent etter 10.04.2001 på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

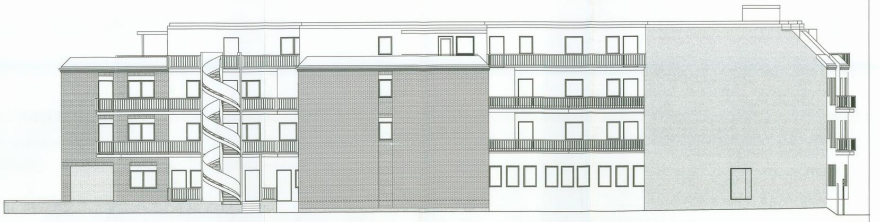
A : 103

NEDRE STORGATE 42 AS

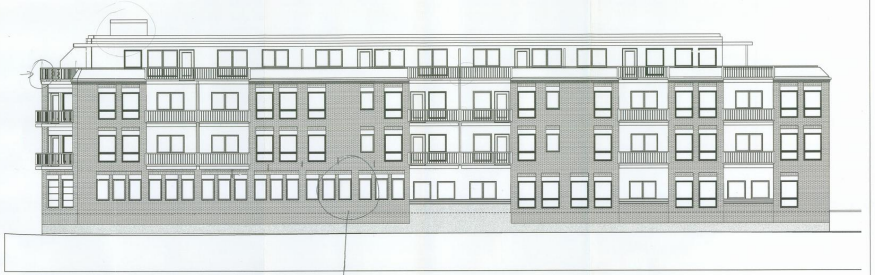
Arkitekt
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Tollbugata 45, Postboks 2160 Strømsø, 3003 Drammen

Prosjekt
BOLIG OG KONTORAREALER
NEDRE STORGATE 42

Tegningsinnhold: PLAN 3 ETASJE
Tegningsstatus: SØKNADSTEGNING
Målestokk: 1:100
Prosjektnummer: 999
Dato: 27.03.01
Tegningsnummer: A : 103
Revisjon:



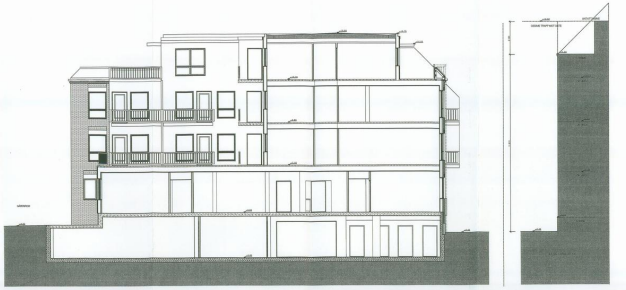
FASADE NORD



FASADE SYD



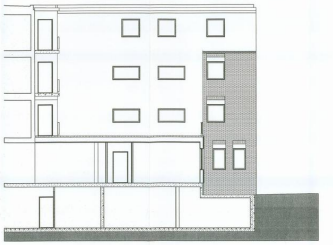
FASADE VEST



SNITT NORD-SYD, MED INNTEGNET NABOBYGG.



FASADE ØST



FASADE ØST I TUNET

Byutviklingsavdelingen
2.9 MARS 2001

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

BOLIG OG KONTORARBEALER
HEDRE STORGATE 42

HEDRE STORGATE 42 AS

FASADER

SNITT og FASADER

SØKNADSTEGNING

1:100

999

07.11.00

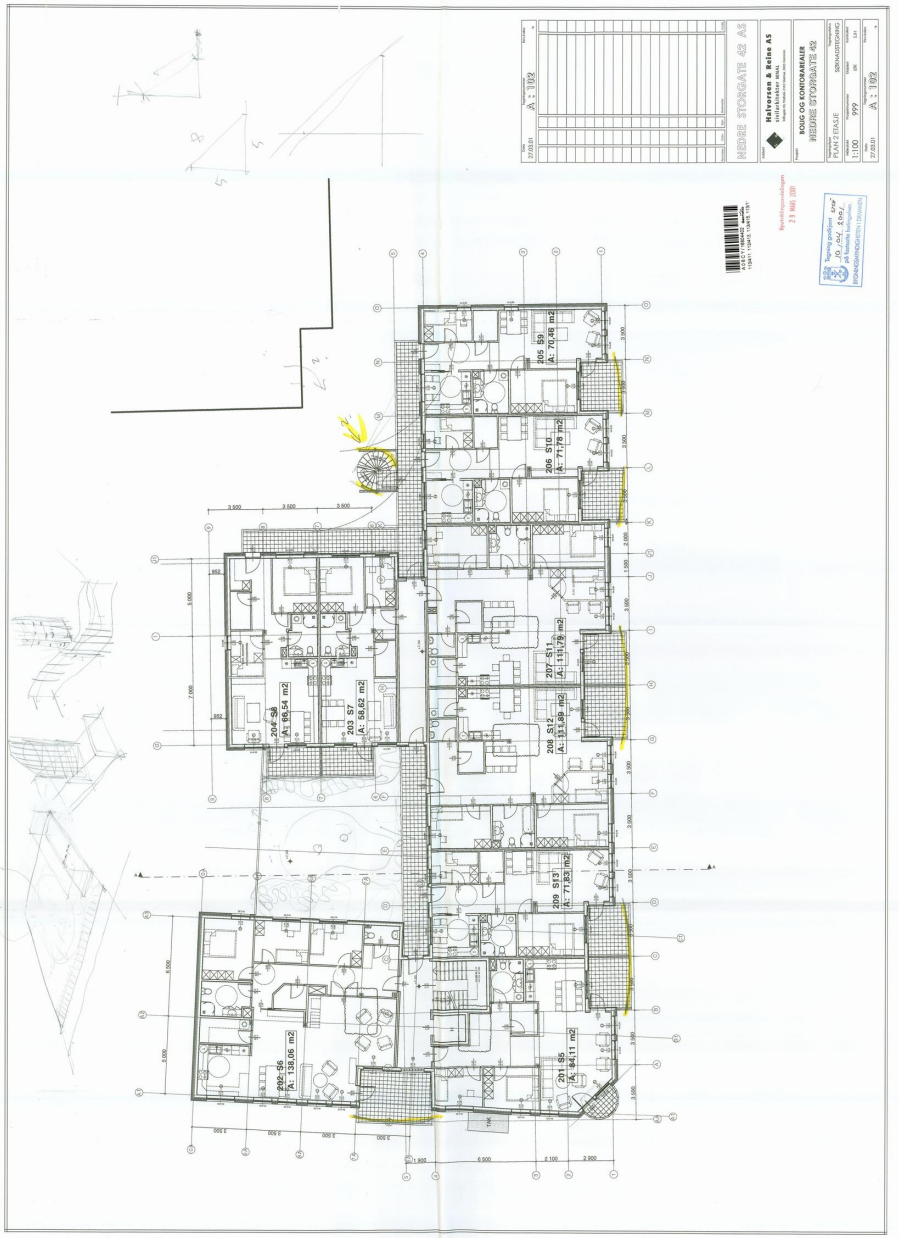
A : 120

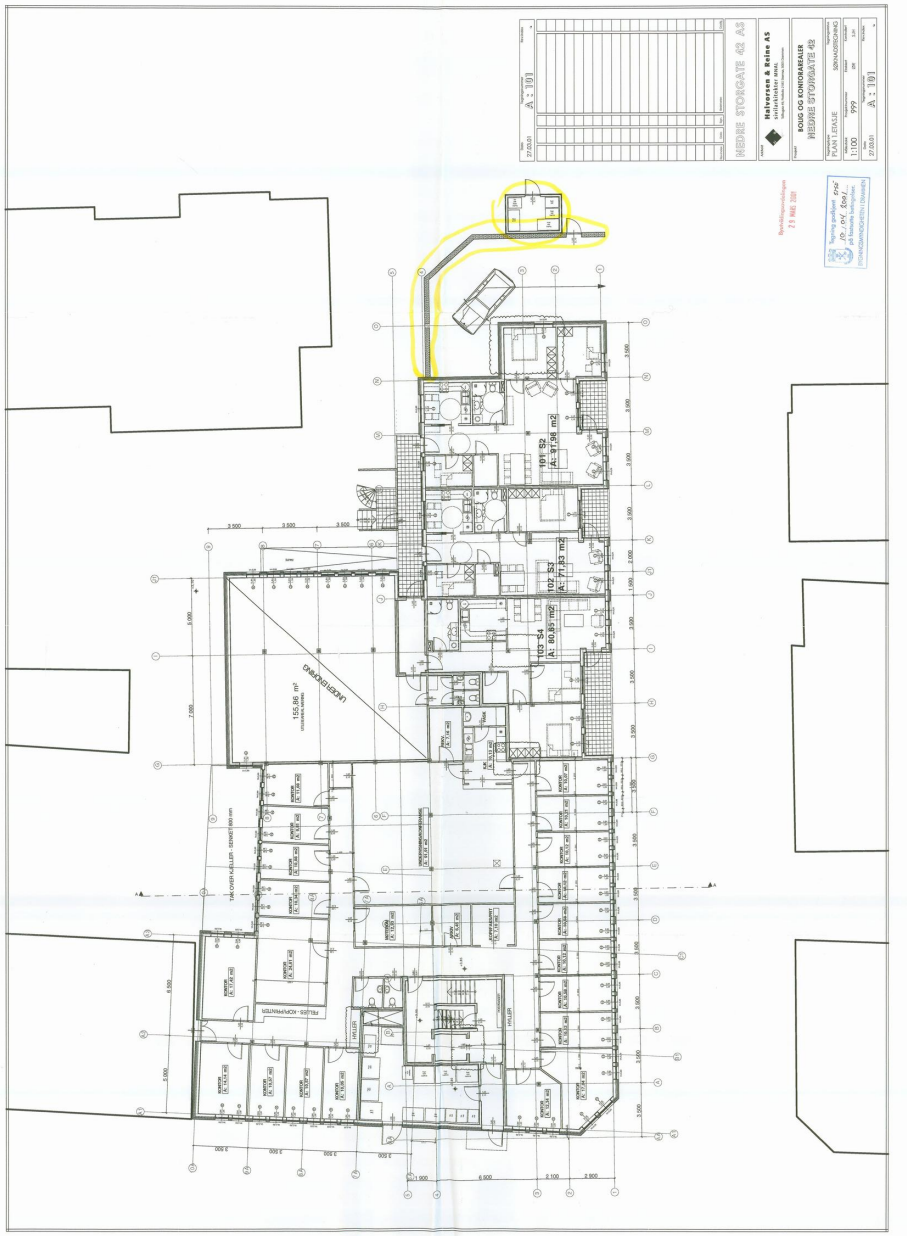
A : 110

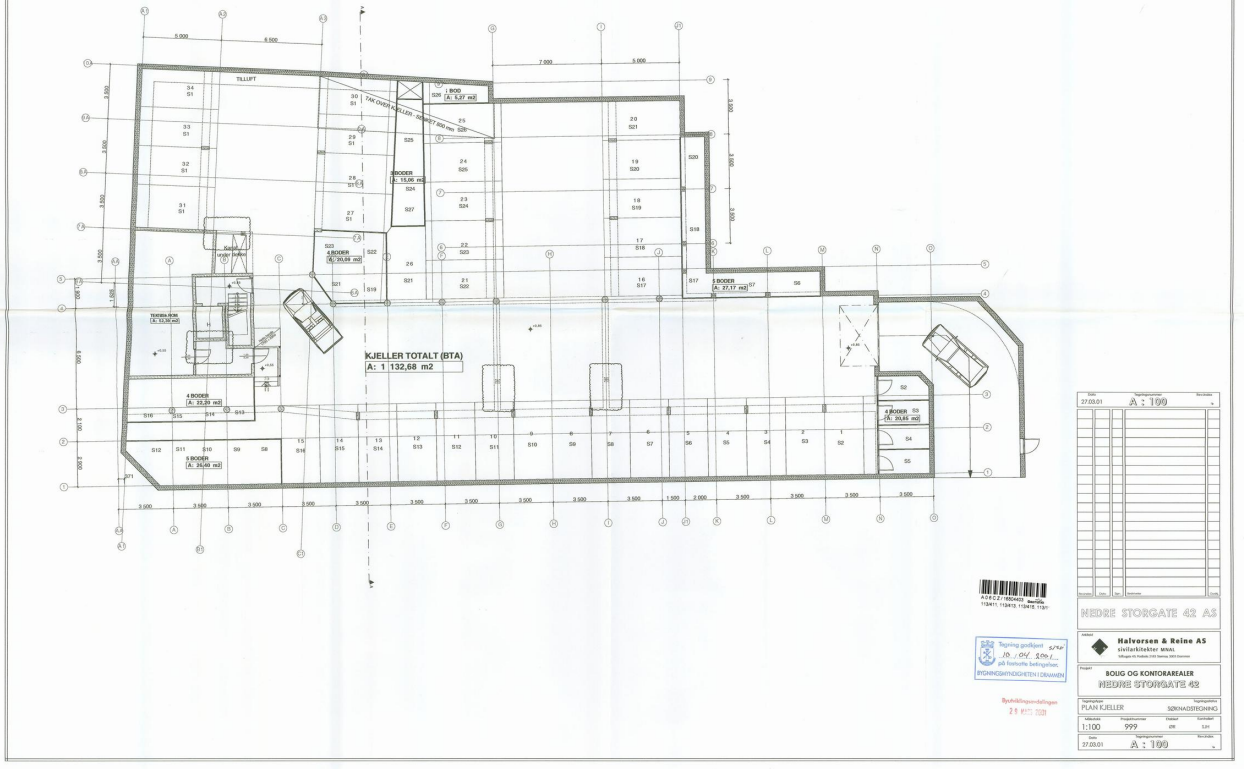
A : 119

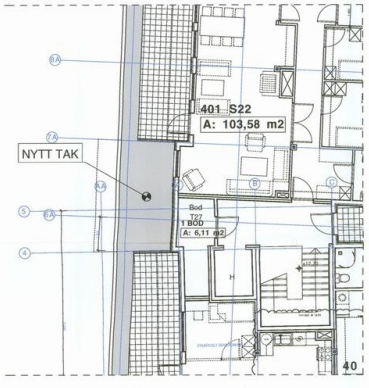
B

Tegning godkjent
20. MAI. 2001
på flatestilte bebyggelsen

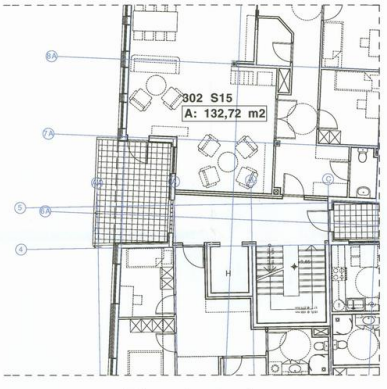

NEDRE STORGATE 42 AS
Halvorsen & Reine AS
BOLIG OG KONTORBYGG
NEDRE STORGATE 42
PLAN 2 ETASJE
1:100
A - 1002
202 S6
A: 138.06 m2
204 S8
A: 116.94 m2
203 S7
A: 58.62 m2
205 S9
A: 70.48 m2
206 S10
A: 71.79 m2
207 S11
A: 113.79 m2
208 S12
A: 151.89 m2
209 S13
A: 77.83 m2
201 S5
A: 84.11 m2


NEDRE STORGATE 42 AS
Halvorsen & Reine AS
BOLIG OG KONTORBYGG
NEDRE STORGATE 42
PLAN 1 ETASJE
1:100
A - 1001
191 S2
A: 91.98 m2
102 S3
A: 71.83 m2
103 S4
A: 80.85 m2
UNDERGRUNN
155,06 m²





Plan 4.etasje

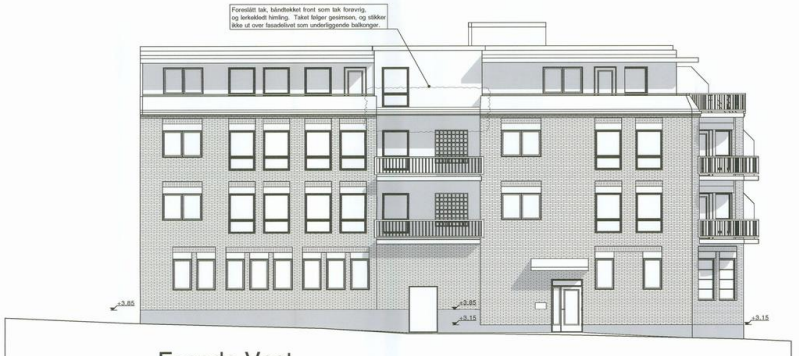


Plan 3.etasje

UTFØRELSE:

Det nye taket etableres med lett bæring og i en høyde slik at renne i front korresponderer med renne foran eksisterende gesims på hver side av takflaten.
Taket båndtekkes med Rheinzink og beslås i front som eks. gesims.
Himlingen kles med spaltepanel i Lerk som i himlinger på resten av bygget.

Drammen kommune
13 MAI 2002



Fasade Vest

Dato 09.05.02 | Tegningsnummer A20-110 | Rev.indeks

Tiltakshaver
Nedre Storgate 42 AS

Arkitekt
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Tollbugata 49, Postboks 2161 Strømsø, 3003 Drammen

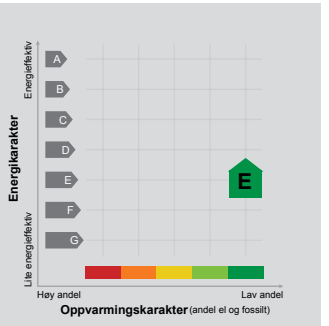
Prosjekt
BOLIG OG KONTORAREALER
NEDRE STORGATE 42

Tegningstype	Tegningsinnhold
Planer og fasade	SØKNADSTEGNING
Målestokk	Prosjektnummer	Etablert	Kontrollert
1:100	999	ØR	KKE
Dato 09.05.02	Tegningsnummer A20-110	Rev.indeks

Søknad om mindre vesentlig endring av fasade

ENERGIATTEST

Adresse	Tomtegata 17A
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20186070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99652
Dato	30.03.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

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	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sankt Halvards gate 2B 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 411, snr 14 (ideell andel 1/1) 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