NORDVIK

Gyldenløves plass 1

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gyldenløves plass 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
115	Vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Pent oppusset 3-roms eierleilighet i historiske Lærumgården -
Terrasse mot gårdsrom- Parkering m/lader - Pendlervennlig

Prisantydning	**3 300 000,-**
Omkostninger	**87 000,-**
Totalpris	**3 512 385,-**
Fellesgjeld	**125 385,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 628,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1750**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

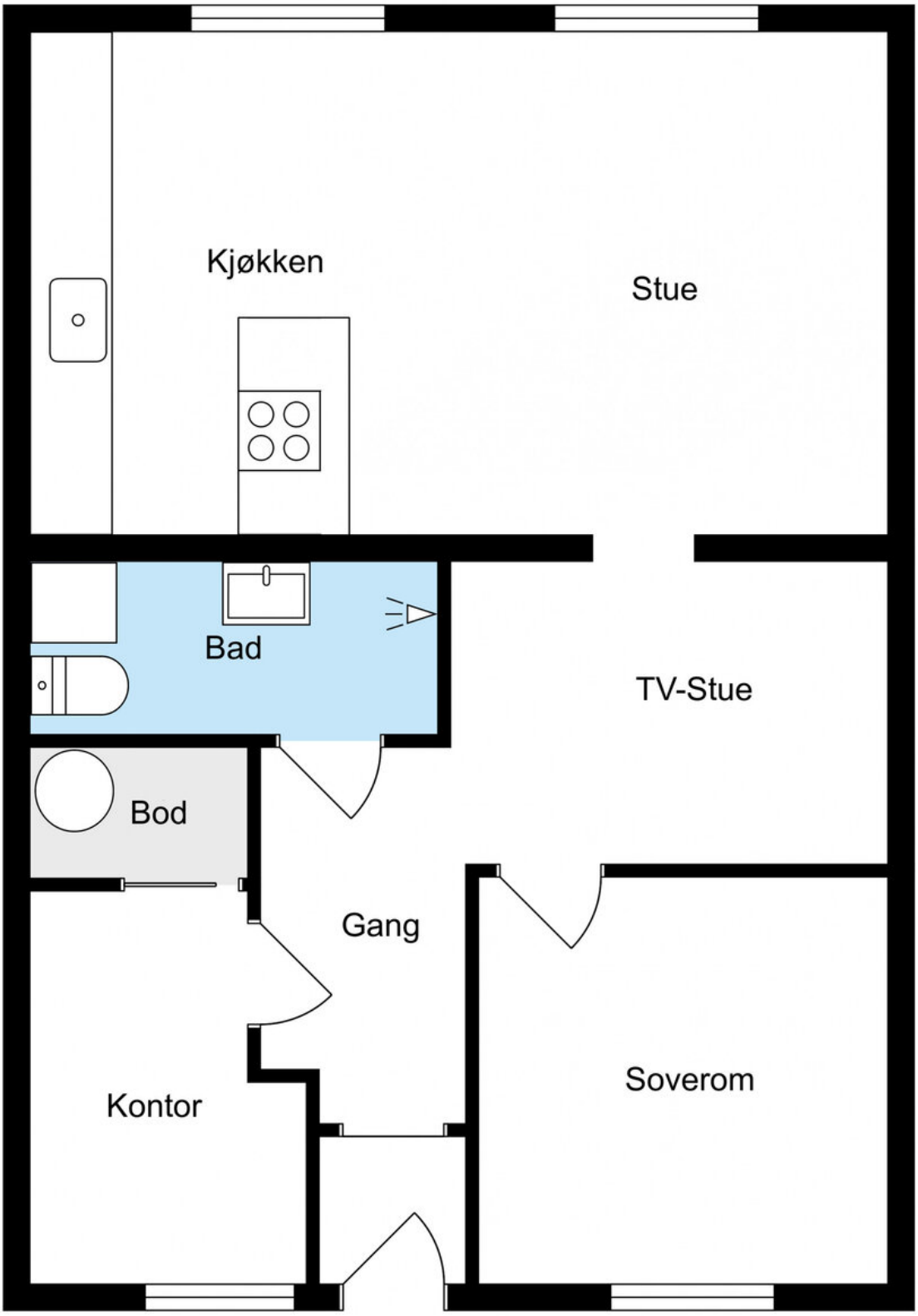
Sjarmerende 3-roms eierleilighet i historiske Lærumgården. Leiligheten kombinerer vakkert historisk preg med moderne komfort, med oppgradert kjøkken og bad fra 2020. Gode fasiliteter som skjermet veranda mot skjermet grønn bakgård, og p-plass med lader. Beliggenheten byr på en enkel hverdag med kort gange til tog, buss og servicetilbud.

Leilighetens høydepunkter:

- Betydelig oppusset i 2020 med blant annet nytt bad, kjøkken samt oppussede overflater
- Soverom og praktisk kontor/gjesterom
- Egen p-plass m/elbil-lader
- Kommunale avgifter, renovasjon, tv/internett inkl. i fellesutgifter
- Flotte turmuligheter i nærområdet, både langs elva og i marka
- Sentrumsnært med gangavstand til både Strømsø Torg og Bragernes Torg
- Pendlervennlig kort gange til togstasjon, Drammen sykehus og buss

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme






LE RÊVE DÉCOR




























2


2




original



007 Gyldenloves plass 1 ute 009





005 Gyldenloves plass 1 ute 006

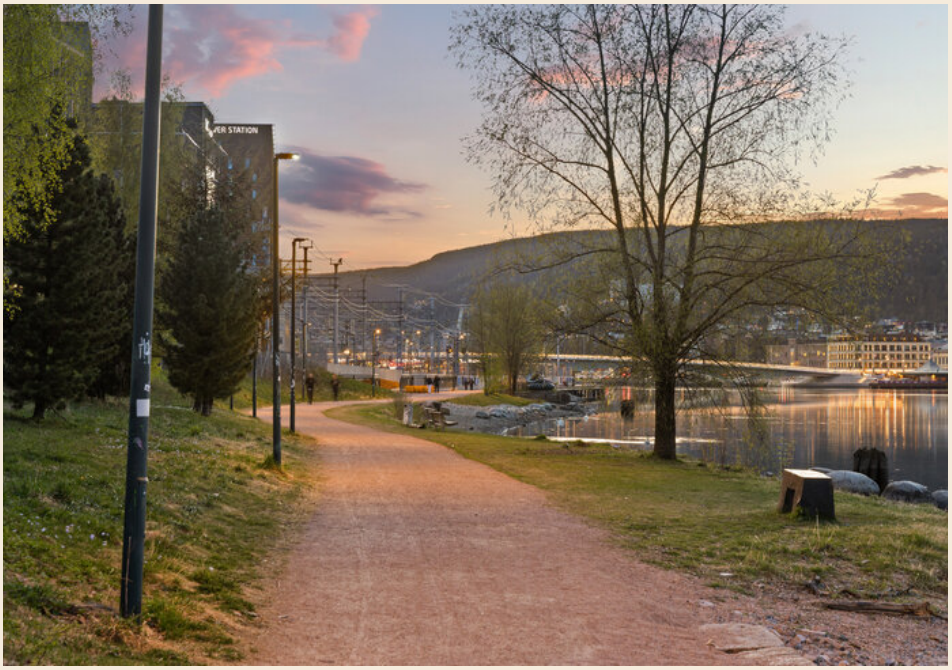
003 Gyldenloves plass 1 ute 004






KULTURMINNER I DRAMMEN
LÆRUMGÅRDEN
OPPFØRT CA. 1700
HANDELSGÅRD FOR FLERE
BETYDELIGE KJØPMENN
NAVN ETTER EIER 1817-67
KJØPMANN JOHN LÆRUM
FREDET 1923
AKSJON BRANNVAKTA - DRAMMEN HISTORIELAG

Umiddelbar nærhet til elva med flotte tur- og sykkelveier





Tollbugata byr også på en rekke barer og servicetilbud

Nærhet til Strømsø Torg med flere ulike restauranter og servicetilbud





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0118/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gyldenløves plass 1, 3044 DRAMMEN
Gnr 111, bnr 236, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Kristian Sandnes

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
125 385,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 425 385,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
85 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
87 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 512 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 525 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1750

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, soverom, kontor, stue/kjøkken, tv-stue, bad, teknisk bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Følgende arealer er ikke inkludert i BRA-i grunnet for lav høyde, som i.h.t NS 3940 skal være minimum 1,9m, for å beregnes som målbart areal : Bod i kjeller er målt til : h = 1,77 og inngår derfor i ALH.

Innhold
1. Etasje: Entré, stue/kjøkken, tv-stue (ikke formelt godkjent), bad, 2 soverom og bod.

Terrasse i tilknytning til inngangspartiet på ca. 7 kvm.
Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Standard
Entré:
Flott flislagt entré med videre adkomst til gang. Gangen gir plass for garderobeskap og annen innredning til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue/ TV-stue:
Leiligheten har en flott og hyggelig stue med lun parkett på gulv og malte vegger i moderne fargetoner. Stuen gir plass for sittemøblement foran peisen som gir en lun atmosfære i oppholdsrommet. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. I tillegg er en del av leiligheten innredet som tv-stue med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det opplyses om at rommet tidligere var et garderoberom og det er ikke vindu i rommet. Rommet anses derfor ikke som et godkjent oppholdsrom.

Kjøkken:
Moderne og innholdsrikt kjøkken nytt i 2020 og med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Det er godt med oppbevaring i skap og skuffer, samt praktisk kjøkkenøy.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med praktisk skapinnredning og nisje for dobbeltseng og innebygde nattbord. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt sjarmerende tregulv. I tillegg har leiligheten et praktisk kontor/soverom med plass for skrivebord og sovesofa eller seng.

Bad:
Pent flislagt bad som er oppgradert i 2020. Badet har behagelige varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med servant med underskap, speil, toalett og dusjnisje med innfellbare dører og regndusj. Det er praktisk med opplegg for vaskemaskin på badet, samt innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Bod:
Praktisk innevndig bod/teknisk rom med plass for noe oppbevaring.

Parkering
Leiligheten disponerer en utvendig parkeringsplass i bakgård med tilhørende elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Nytt kjøkken fra IKEA
- Oppføring av nytt bad utført av Rørlegger Hansen (dokumentasjon foreligger)
- Oppgradering av elektrisk anlegg utført av Elektriker Øst
- Oppussing av alle overflater, herunder gulv, vegger og tak (egeninnsats)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppført/oppgradert i 2020 av Rørlegger Hansen. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppført/oppgradert i 2020 av Rørlegger Hansen. Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppført/oppgradert i 2020 av Rørlegger Hansen. Dokumentasjon foreligger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i 2020 av faglært elektriker, Elektriker Øst.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbillader (Futurehome Charge+) i 2024. Arbeidet er utført av Viken Strøm AS ved autorisert installatør. Dokumentasjon, inkludert samsvarserklæring og sluttkontroll, foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad i 2020, utført av Rørlegger Hansen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble generelt oppgradert i 2020-2021 med oppussing av alle overflater, inkludert gulv, vegger og tak (egeninnsats), samt nytt kjøkken fra IKEA, skap inventar.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det er mottatt nabovarsel vedrørende eiendom i nærområdet (Tordenskiolds gate 77).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er varslet årlig økning i felleskostnader på ca. 5 % fra 01.01-, videre vurderes vedlikehold av tak på gråhus.
Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i

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

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

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

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : På soverom
Varmtvannstank : Teknisk rom
Fordelerskap - rør : Teknisk rom
Peis : I stue

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Vinduer generelt noe naturlig slitt grunnet alder. Les forøvrig fredet fasade som begrenser muligheten for utskifting som vil være søknadspliktig. Noe løpende vedlikehold kan påregnes nødvendig, men det anbefales å avklare disse forhold i samråd og enighet i og med sameiet.
- Avtrekk kjøkken: Tisltandsgraden er satt med bakgrunn i kullfilter som i.h.t NS 3600:2018 vurderes til noe "ringere" form for avtrekk, i forhold til direkte utluft eller koblet til avtrekksanlegg.
- Avløpsrør: Tilstandsgrad satt grunnet alder. Etter overskredet erfaringsbasert alder øker risikoen betydelig for at skader, feil og mangler plutselig kan oppstå.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom uten sluk og har heller ikke automatisk vannstoppventil . (TG 2) Det kan derfor være risiko for vannskader på tilstøtende materialer / konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap
- Fryser
- Oppvaskmaskin
- Komfyr / stekeovn
- Platetopp
- Vaskemaskin
- Ventilator

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Peis
- Elektriske ovner for øvrig

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 - 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 628,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnader kr. 2 063,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, vedlikehold fellesarealer, brensel og strøm i fellesarealer mm.)
Avgift kabel-TV kr. 480,-
Renter kr. 757,-
Avdrag kr. 328,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 827 171,-
Som sekundærbolig: kr 3 308 685,-

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gyldenløves plass 1, orgnr. 981874269

Om sameiet
Sameiet Gyldenløves plass 1 ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.06.1993.
Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen.

Styrets arbeid 2025:
- Restaurering av 6 stk takvinduer i leilighet 11, gråhus
- Skiftet utekran/rør som var frosset igjen
- Endevegg på grå hus malt, samt litt på framsiden (Kim)
- Fylt på med ny rød singel og planert ut hull på gårdsplass (Kim)
- Bravida har sjekket en del røkvarslere og utendørs alarm, samt fått på varme i alarmselskapet
- Høstdugnad, bra oppmøte

Hva skjer i sameiet:
- Innhenting av tilbud på bytte av tak og vinduer

Styret opplyser om at sameiet har en stram økonomi og må vurdere videre fremdrift løpende.

Forretningsfører
Obf Regnskapsbyrå AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 125 385,-pr. 31.12.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16365045481, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 23.04.2026: 1 504 626
Andel av saldo: 125 385
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2041)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 331,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 279 868,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig generelle økte kostnader som ikke er budsjettert for.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 38 986,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Sameiet har per 28.04.2026 innhentet tilbud på tak på sidebygning og bytte av vinduer da dette er en nødvendighet. Det vil sannsynligvis bli nødvendig med et låneopptak som vil medføre økte felleskostnader og fellesgjeld på sikt.
For øvrig er det ingen andre større vedlikeholdsarbeider.

Det opplyses også om at felleskostnader vil øke mellom 5-10% per år grunnet generelle økte kostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Det må påregnes dugnad/egeninnsats på sameiets uteområder.
- Sameiet har i utgangspunktet vaktmestertjenester for plenklipp og snømåking, men dette blir i praksis ikke fulgt så godt opp. Det må derfor påregnes egeninnsats og eget ansvar for inngangsparti etc.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 88586598

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 589 kvm (Eiertomt)
I tillegg til bygningsmassen inneholder den et utvendig gårdsrom, beliggende mellom bygningene. Gårdsrommet er opparbeidet med hyggelig møblement, grøntareal, gangvei og parkeringsplass. Tomten er ikke utvendig seksjonert.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

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
Det er adkomst fra Tollbugata. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gyldenløve Plass byr på en enkel hverdag med kort gangavstand til Drammen togstasjon og alt av servicetilbud. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Strømsø, med gangavstand "til alt".
Om du har behov for å benytte deg av kollektiv transport er det få minutters gangavstand til Strømsø torg som har hyppige bussavganger samt togavganger retning Oslo, Kongsberg og Vestfold.
Både Strømsø torg og Bragernes torg er hyggelige knutepunkter for handel og servering. Til Bragernes torg går du på 15 minutter.

For aktiviteter og fritidstilbud har du nærhet til Marienlyst med Drammensbadet, Drammenshallen, Akropolis treningssenter, Strømsø senter, Drammen museum og flotte friområder.
Umiddelbar nærhet til elvepromenade med bademuligheter og tur-/sykkelstier rundt elven. Kort gangavstand til Union Brygge og Bragernes Strand med bademuligheter etc. Gode muligheter for tur- og rekreasjonsområder både i Strømsåsen og Bragernesåsen.

Tollbugata omtales ofte som «Drammens lille Grünerløkka». Her kan du blant annet nyte et bedre måltid på den populære nabolagsrestauranten «Frukt og grønt», nye Pincho Nation, Kometen med flott takterrasse, handle på lokal og økologisk sjokoladebar, ta del i utelivet på Rekord bar, og handle grønnsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.

Bebyggelse
Området består av historiske leilighetsbygg og kontorlokaler.

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

Skoler og barnehager
Barnehage i nærområdet er Strømsø Barnehage.
Boligen sokner til Brandengen barneskole og Marienlyst ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i Drammen, samt Universitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Byggeår er mellom 1700-1799.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av bolig med 11 leiligheter datert 19.05.1993.

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 godkjente tegninger for planløsningen. Følgende avvik foreligger:
- Kjøkken er flyttet ut til stue, og etablert gang, bod og separat kontor/soverom i tidligere kjøkkenrom.
- Etablert ekstra tv-stue i rom opprinnelig omtalt som garderobe.
- Vaskerom og dusj/wc er slått sammen til bad.

Det opplyses om at etablering av tv-stue i rom godkjent som garderobe er søknadspliktig. Det er krav til tilstrekkelig lys og rømning i et rom som skal brukes som oppholdsrom. Rommet har ikke vindu og er således ikke å anse som et godkjent oppholdsrom, dog er det åpen gjennomgang til rommet fra gang og stue.

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 arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Ras- og skredfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Flomfare
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Gjeldende regulering:
- Gyldenløve Brygge (22.10.1985) med reguleringsformål til gang-/sykkelvei

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Treschows gate, Tollbugata og Tordenskiolds gate (10.12.2024)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel for planlagt tiltak på eiendom i nærområdet (Tordenskiolds gate 77).

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

3301/111/236/2:
12.07.1923 - Dokumentnr: 904499 - Fredningsvedtak
Overført fra gnr 111 bnr 600
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Presisering av fredningens omfang innenfor kulturminnelovens rammer

22.03.1939 - Dokumentnr: 580 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:660
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1984 - Dokumentnr: 6728 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1996 - Dokumentnr: 13575 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:236 Snr:12
Rett til å skilte og profilere sin virksomhet mot Telthusgata og mot Gyldenløves plass/Tollbugt.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1987 - Dokumentnr: 990093 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 111 bnr. 600
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1993 - Dokumentnr: 8351 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/200

31.01.1995 - Dokumentnr: 1408 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 13
Formål: Næring
Sameiebrøk: 120/1320
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/200

31.01.1995 - Dokumentnr: 1408 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1320

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert med følgende i Kultirminnerapporten fra Drammen kommune:
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Fredet

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (det belastes ikke for privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca.tidlig kveld hele oppdraget kr. 6 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 370,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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

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

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

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

Gyldenløves plass 1

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Norlights Montessoriskole Dram... 68 elever, 2 klasser	6 min 2.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min

Sport

Drammenshallen	9 min
Marienlyst Stadion	10 min
EVO Strømsø	6 min
SATS Strømsø	8 min

Offentlig transport

Treschows gate Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	3 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

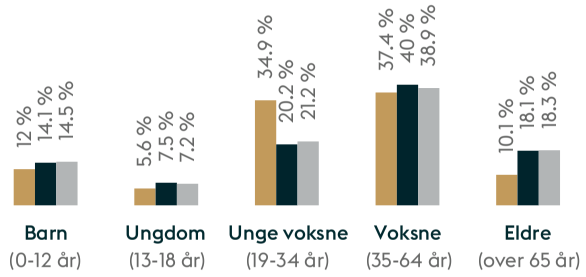
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne... 45 barn	6 min 0.4 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

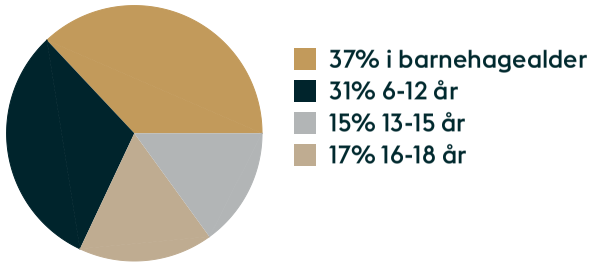
Kiwi XI Strømsø Senter	6 min
Kiwi Strømsø	8 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



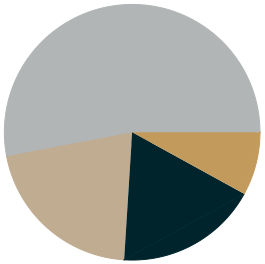
Ladepunkt for el-bil

Kiwi XI Strømsø Senter	6 min
Kiwi Strømsø	8 min

Sivilstand

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

Boligmasse



- 8% enebolig
- 18% rekkehus
- 53% blokk
- 21% annet



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

Gyldenløves plass 1
3044 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1850
BRA:	62 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	0

Supertakst

GNR: 111 BNR: 236 SNR: 2

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Gyldenløves plass 1
3044 Drammen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42400

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Alder
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter
Avløpsrør	Generell alder
Varmtvannsbereder	Plassert i rom uten sluk

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I.h.t godkjente tegninger i kommunens arkiver er tidligere integnet kjøkken, nå delvis soverom og gang.
Kjøkken er idag plassert i stue som åpen kjøkkenløsning.
Endringen gjelder begge rom for varig opphold, og derav ikke underlagt krav om å søke bruksendring.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokningsapparatet er eldre enn 10 år.

Det kan anbefales å fornye brannslokningsapparatet av sikkerhetsmessige årsaker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kristian Sandnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2020

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

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

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

Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

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

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

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

Generelt om begrensninger :

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gyldenløves plass 1, 3044 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**111**	Bruksnr:	**236**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0105**		
Byggeår:	**1850** - Ingen gjeldene relevant TEK						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er første anvendelige TEk for boligen. Branntekniske forhold er overordnet

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

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

Leilighet i flerbolig :
Leilighet beliggende i : 1 etasje
Tilgang : Egen inngang direkte fra gårdsplass
Heis : Nei
Etasjer i boligkomplekset : 2
Loft : Nei
Kjeller : Nei, kun felles kjeller
Eksterne boder : 1 bod i kjeller
Garasje : Oppstillingsplass i bakgård
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrasse ved inngangsparti
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

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

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : På soverom
Varmtvannstank : Teknisk rom
Fordelerskap - rør : Teknisk rom
Peis : I stue

Fredet : Ja fasade
Kulturminneverdig : Ja

Kommentar til fredning av bolig :
I.h.t til kommunens lokale verneliste m.h.t kulturminner er boligen kategorisert som fredet. Dette betyr i praksis at det foreligger klare restriksjoner og krav ved enhver endring av boligen, både innvendige og utvendige endringer. Dette inkluderer også strenge krav til gjenbruk av materialer etc. Enhver endring i boligen er søknadspliktig og må godkjennes av Riksantikvaren.

Kommentar til kulturminneverdig bolig :
I.h.t til kommunens lokale verneliste m.h.t kulturminner er boligen kategorisert som verneverdig. Dette gjelder særlig m.h.t endringer av fasade-uttrykk, utvidelser, utskifting av vinduer og dører ol. Hvilke restriksjoner som konkret foreligger m.h.t endringer av boligen kan fås ved henvendelse til plan- og bygningsetaten i kommunen. Eventuelle endringer er søknadspliktig.

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Overordnet vurdering av boligen :
Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :
Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**62**	**62** Romfordeling: Entre, Soverom, Soverom/ kontor, Teknisk bod, Bad og Stue/Kjøkken, Tv-stue	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**7**
Totalt m²	**62**	**62**	**0**	**0**	**7**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	65	62	3
Totalt m²	**65**	**62**	**3**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

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

Følgende arealer er ikke inkludert i BRA-i grunnet for lav høyde, som i.h.t NS 3940 skal være minimum 1,9m, for å beregnes som målbart areal :
Bod i kjeller er målt til : h = 1,77 og inngår derfor i ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Egen terrasse utenfor inngangsparti	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede kittede vinduer i 2 lag (ikke isolerglass)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer generelt noe naturlig slitt grunnet alder. Les forøvrig fredet fasade som begrenser muligheten for utskifting som vil være søknadspliktig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe løpende vedlikehold kan påregnes nødvendig, men det anbefales å avklare disse forhold i samråd og enighet i og med sameiet.

6.3 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Funksjonstest ventilator

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskmaskin : 87
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : IKEA / 2020
Fronter : Malte slette
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : Integrert (med fryserdel)
Annet :

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Tisltandsgraden er satt med bakgrunn i kullfilter som i.h.t NS 3600:2018 vurderes til noe "ringere" form for avtrekk, i forhold til direkte utluft eller koblet til avtrekksanlegg.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det kan anbefales å skifte / rengjøre kullfilter regelessig etter leverandørens anvisning.

6.4 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarslingsanlegg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I.h.t godkjente tegninger i kommunens arkiver er tidligere integnet kjøkken, nå delvis soverom og gang. Kjøkken er idag plassert i stue som åpen kjøkkenløsning. Endringen gjelder begge rom for varig opphold, og derav ikke underlagt krav om å søke bruksendring.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for bruksendring til 11 leiligheter i bygget datert 27.01.92	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen er tilknyttet felles varlsingsanlegg	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokningsapparatet er eldre enn 10 år.	
Det kan anbefales å fornye brannslokningsapparatet av sikkerhetsmessige årsaker.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgraden er satt til (TG 2) grunnet alder.
Årsak : Ved erfaringsbasert overskredet alder anses forventet fremtidig funksjon som usikker
Risiko : Etter overskredet erfaringsbasert alder øker risikoen betydelig for at skader, feil og mangler plutselig kan oppstå.
Konsekvens : Alder på avløpsanlegget tilsier et økt fremtidig forventet behov for vedlikehold / reparasjon av avløpsanlegget, men dette vil bli et felles vedlikeholdsansvar i sameiet

6.6 Vannledninger



Rørskap

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt rør i rør-system i forbindelse med oppgradering av bad / kjøkken i 2020	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap for rør i rør er plassert : I teknisk bod

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Samsvarserklæring er datert : 31.07.2024	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I skap på soverom

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektrisk gulvvarme : På bad
Peis : Ja
El-ovn : Ja

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank



Direkte tilkobling

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
112 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom uten sluk og har heller ikke automatisk vannstoppventil . (TG 2)
Det kan derfor være risiko for vannskader på tilstøtende materialer / konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.10 Våtrom



Innredning



Bad



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malte plater Gulv : Flis	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2020	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

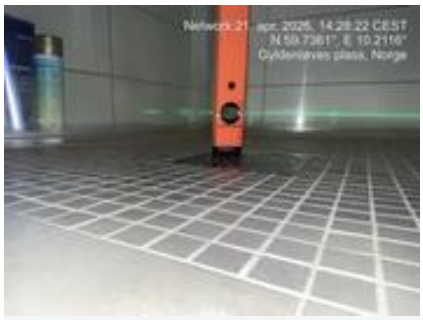
Oppsummering av overflater **TG-1**

BADEROMSINNREDNING :
Fronter : Malte slette
Servant : Singel Heldekkende
Blandebatteri : Standard
Speil med belysning

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

Membran, tettesjikt og sluk

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



Fall til sluk

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Selger har oversendt dokumentasjon til takstmann i forkant av befaring

6.11 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,43m

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

KJØKKEN ÅR: 2020
Gulv: Parkett
Vegger: Gips
Himling: Gips

BAD ÅR: 2020
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Panel

SOVEROM 1 ÅR: 2020
Gulv: Heltre furugulv
Vegger: Gips
Himling: Malte plater

SOVEROM 2 (KONTOR) år: 2020
Gulv: Parkett
Vegger: Smartpanel og sponplater (Walls2paint)
Himling: Malte plater

GANG / INNGANGSPARTI ÅR: 2020
Gulv: Fliser
Vegger: Gips
Himling: Malte plater

Oppsummering **TG-1**

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

6.12 Radon

Beskrivelse

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) vurderes forekomst av Radon på adressen som : Moderat til lav.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger på eiendommen.
Det kan likevel anbefales å utføre radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterhalvåret, for å avklare om nivåene er over anbefalte maksverdier i.h.t Statens strålevern på årsmiddelverdi på 100 Bq / kubikk.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristian Sandnes	9578-5998-4-3508663	2026-04-16 15:43:41

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0118/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyldenløves plass 1, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Kristian Sandnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Bygningsforsikring er dekket gjennom sameiet
Forsikret i: Bygningsforsikring er tegnet via sameiet. Forsikringsselskap opplyses av forretningsfører - Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppført/oppgradert i 2020 av Rørlegger Hansen. Dokumentasjon foreligger

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppført/oppgradert i 2020 av Rørlegger Hansen. Dokumentasjon foreligger

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppført/oppgradert i 2020 av Rørlegger Hansen. Dokumentasjon foreligger

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert i 2020 av faglært elektriker, Elektriker Øst

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbillader (Futurehome Charge+) i 2024. Arbeidet er utført av Viken Strøm AS ved autorisert installatør. Dokumentasjon, inkludert samsvarserklæring og sluttkontroll, foreligger

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad i 2020, utført av Rørlegger Hansen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble generelt oppgradert i 2020-2021 med oppussing av alle overflater, inkludert gulv, vegger og tak (egeninnsats), samt nytt kjøkken fra IKEA, skap inventar

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?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er tidligere oppgitt til ca. 53 kvm i tidligere salgsoppgave. Ny oppmåling vil bli gjennomført i forbindelse med salget, og arealet forventes å være større enn tidligere oppgitt.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er mottatt nabovarsel vedrørende eiendom i nærområdet (Tordenskiolds gate 77)

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?

Ja

Beskriv: Det er varslet årlig økning i felleskostnader på ca. 5 % fra 01.01-, videre vurderes vedlikehold av tak på gråhus.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0118/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gyldenløves plass 1
Postnr	3044
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	236
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	7786387
Bolignr.	H0105
Merkenr.	A2020-1110821
Dato	21.03.2020



Innmeldt av	TAJINDER SHARMA

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1800
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gyldenløves plass 1
Postnr/Sted: 3044 DRAMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0105
Dato: 21.03.2020 09:59:37
Energimerkenummer: A2020-1110821
Ansvarlig for energiattesten: Landlord AS
Energimerking er utført av: TAJINDER SHARMA

Gnr: 111
Bnr: 236
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 7786387

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GYLDENLØVES PLASS 1

Vedtatt i årsmøte
den 13. juni 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist revidert 04.04.24

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Gyldenløvesplass 1 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.juni 1993.

Sameiet omfatter eiendommen Gyldenløves plass 1 med Gnr 11, Bnr 236 i Drammen kommune.

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av felleskostnader til utvendig vedlikehold som fordeles likt på seksjonene 1 – 11 samt 13. Seksjon 12 (Ingenior Compagniet) holdes utenfor. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og

andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet har ansvar for vedlikehold/utskifting av takvinduer i fellesarealer og seksjon 11. Dog skjer utskifting av vinduer for den enkelte seksjonseiers regning. Styret har rett til å pålegge en seksjonseier å skifte ett eller flere vinduer når dette er nødvendig av hensyn til helse, miljø og sikkerhet, eller fordi en konkret vurdering gjort av bygningsteknisk sakkyndig tilsier at vinduet må skiftes. Følger ikke seksjonseieren pålegget, har styret valget mellom å gjøre misligholdsvirkninger gjeldende, eller å gjennomføre utskifting for seksjonseiers regning.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 Ordinært årsmøte

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

6.7 Ledelse av årsmøtet

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

6.8 Inhabilitet

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

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

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

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

10 SÆREGNE FORHOLD

Eierne av seksjon 1-11 og 13 aksepterer at eierne av seksjon 12 har anledning til å skilte sin virksomhet mot Gyldenløveplass, og at eier av seksjon 12 har 4 parkeringsplasser inne på gårdsplassen.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Ordensreglement for Sameiet Gyldenløves plass 1

Oppdatert og vedtatt april 2024

1)
Døren i portrommet skal holdes lukket til enhver tid.

2)
Det skal være ro i gården etter kl. 23.00. Dersom man skal ha fest, skal naboer varsles senest tre dager på forhånd.

3)
Den enkelte eier er ansvarlig for å holde det ryddig, rent og snøfritt rundt sitt inngangsparti og egen uteplass, samt å bytte lyspærer. Søppel som ligger spredt i gården er samtliges ansvar.

Søppelkassene og området rundt må holdes snøfritt, ellers blir ikke kassene tømt.

4)
Ved dugnadsarbeid som er varslet av styret minst sju dager på forhånd, skal alle som bor på Gyldenløves plass 1 delta. Dette gjelder også eventuelle leietakere. Fravær skal meldes innen fem dager. Ved fravær skal en del av jobben gjøres før/etter dugnaden etter avtale med styret.

5)
Grøntområdet er felles for alle som bor på Gyldenløves plass 1. Eventuelle endringer, beskjæring etc. skal tas opp med styret.

6)
Gressklipping, vanning, feiing, måking og strøing går på omgang etter en oppsatt liste, såkalt *vaktmesterukeliste.* I tilfelle mye snø og is må alle bidra.

7)
Søppelet skal kildesorteres etter gjeldende regler.

8)
Fellesområdet på loft skal ikke brukes til lagring av egne eiendeler. Kun boder og egne områder skal brukes til dette. Eventuell annen lagring må godkjennes av styret.

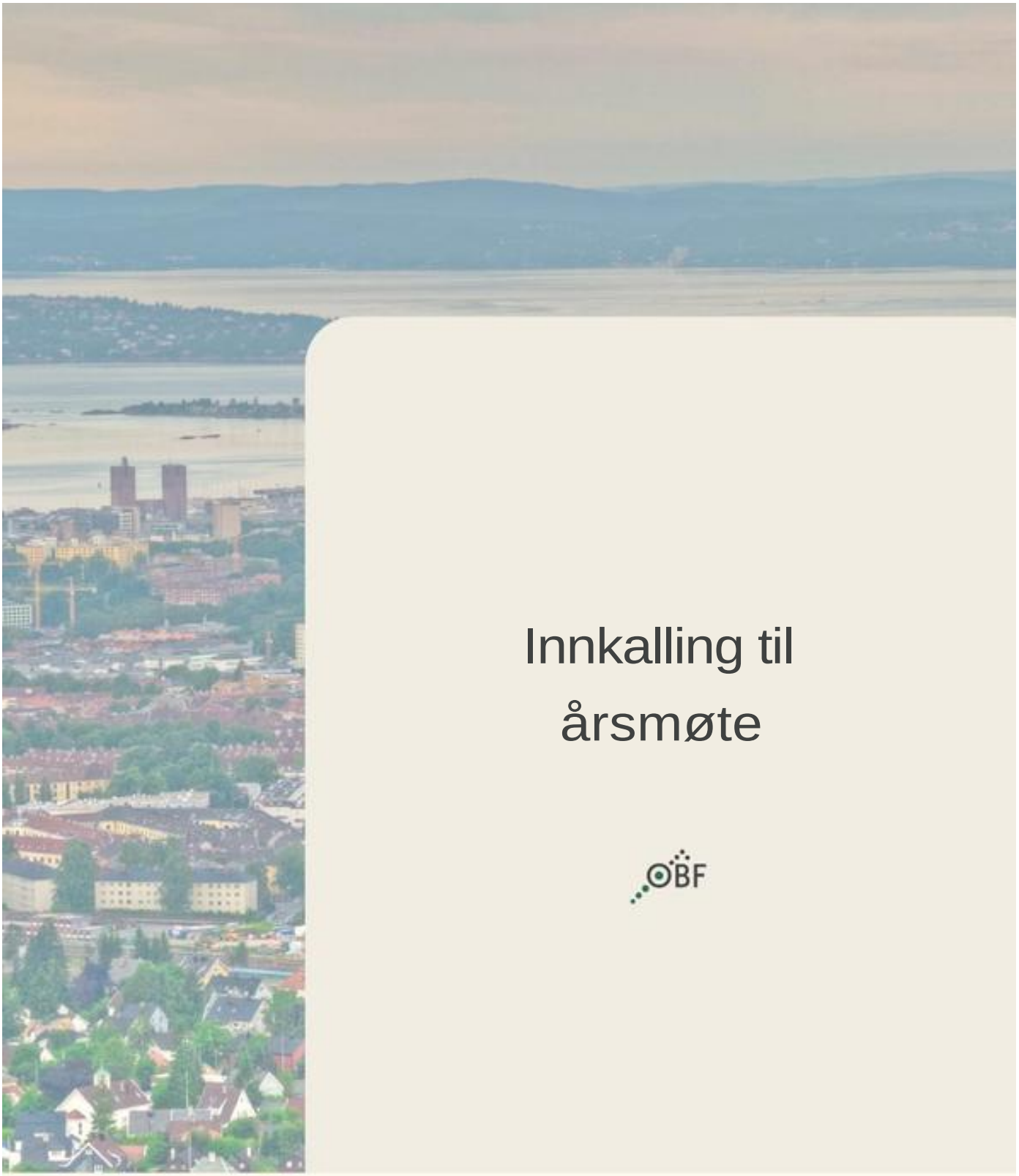
7)
Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for varme i leiligheten slik at frosne rør unngås i egen leilighet og hos naboer, dette på grunn av at vannrør ligger i etasjeskiller, i ganger mellom våtrom og vegger.

8)
Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeid der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser.

9)
På grunn av brannfare er det forbud mot grilling på svalgangene. Dette gjelder både kullgrill og gassgrill. Alle er velkomne til å grille på gressplenen på fellesområdet.

10)
Eventuelle endringer av fasade og ombygging innendørs må det søkes om hos Riksantikvaren via Buskerud fylkeskommune.
11)
Én parkeringsplass pr. Seksjon 1-9 og 11 er reservert for beboere i disse leilighetene. Seksjon 10 og 13 har ikke egen parkeringsplass.

Det er ingen gjesteparkering i gården.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Gyldenløves Plass 1

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 25.03.2026, kl 18:30

Sted: Gyldenløvesplass i Drammen

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til anneliseslot@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

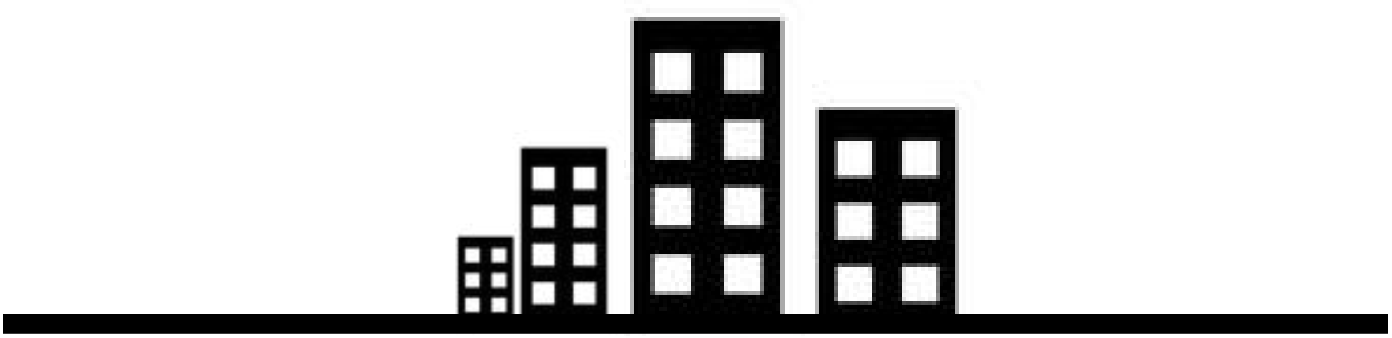
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløves Plass 1 onsdag 25.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Onsdag 25.03.2026, kl 18:30
Gyldenløvesplass i Drammen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløves Plass 1

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om tak gråhus

Tak gråhus, må sjekkes av snekker-tømmer firma i løpet av 2026 da vi ikke vet hvor dårlig stand det er i. En evnt utbedring vil medføre økte utgifter og opptak av mere lån.

Dette må vi diskutere på årsmøte.

5. Forslag

5.1 Midlertidig sikring av ødelagte fasadevinduer, samt kartlegging av vinduenes tilstand i sameiet.

Det er per i dag flere fasadevinduer i gården som er tydelig skadet. For å sikre byggets konstruksjoner mot fukt og nedbør, samt ivareta fasadens estetiske uttrykk, foreslås det å gjennomføre en enkel og midlertidig sikring av de vinduene som er skadet. Sikringen gjennomføres samlet og på lik måte.

Det foreslås samtidig at det gjennomføres en kartlegging av vinduenes generelle tilstand i sameiet, herunder:

- Hvilke vinduer som ikke lukkes ordentlig.
- Vinduer med råteskader eller andre funksjonelle mangler.

Forslag til vedtak:

1. Sameiet igangsetter midlertidig sikring av knuste eller åpenbart skadede fasadevinduer for å hindre fukt- og konstruksjonsskader.
2. Styret bes gjennomføre en kartlegging av tilstanden på sameiets fasadevinduer og legge frem en oversikt samt forslag til videre fremdrift og mulige tiltak på et senere møte.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Anne-Lise Slotsgrund

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Tonje Fossnes

Hanne Warloff Ødegaard

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Silje Gill Andby Solvang

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.01.2026

Styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Styreleder, Anne-Lise Slotsgrund
Styremedlem, Tonje Fossnes
Styremedlem, Hanne Warloff Ødegaard
Varamedlem, Silje Gill Andby Solvang

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Gyldenløves Plass 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anne-Lise Slotsgrund
Styremedlem, Tonje Fossnes
Styremedlem, Hanne Warloff Ødegaard
Varamedlem, Silje Gill Andby Solvang

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på anneliseslot@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Gyldenløves Plass 1

Sameiet Gyldenløves Plass 1 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981874269. Bygningen(e) er lokalisert i Drammen kommune kommune og har 13 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Gyldenløves Plass 1 har ikke vaktmester/portner. Arbeidet utføres på dugnad samt at vi er pålagt vaktmestertjeneste en gang hver 3dje måned det gjelder gressklipping og snømåking av gangstier

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Gyldenløves plass 1 har avtale med Viken Fiber AS /Altibox for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles hos [ ]. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

De fleste leil har ikke kode nøkler så de bestiller sine egne

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Gyldenløves Plass 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89515342.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Restaurert grunnmur hoved hus , firma Mur og Skifer

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid i 2025

Det er avholdt 2 styremøter, samt noen telefonmøter
for småsaker som kommer opp

Det har vært et relativt stille år noen jobber
har blitt utført.

Følgende er gjort:
Restaurering av 6 tak vinduer i leil 11, gråhus fortsatt penger igjen fra støtten vi fikk fra Riksantikvaren

Skiftet utekran/rør som var frosset igjen, dette må vi finne en løsning på

Endevegg på grå hus malt, samt litt på framsiden (Kim)

Fylt på med ny rød singel og planert ut hull på gårdsplass (Kim)

Bravida har sjekket en del røkvarslere og utendørs alarm, samt
fått på varme i alarmskapet

Grunnmur rundt hoved hus restaurert av Mur og Skifer AS, sendt inn søknad
om støtte til Riksantikvaren

Høstdugnad, bra oppmøte

Vi har stram økonomi og må snakke om videre framdrift
Taket på grå hus høres ut som det er i dårlig for fatning
Må få noen til å komme og se på det så vi vet hva vi står overfor
For da må vi ta opp mere lån og det betyr høyere fellesutgifter

25.01.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.01.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	729 876	577 044	597 788	613 105
Sum		**729 876**	**577 044**	**597 788**	**613 105**
Sum		**729 876**	**577 044**	**597 788**	**613 105**
Forretningsførsel og revisjon	2	45 021	43 442	45 500	47 500
Lønn og honorar	3, 4	7 859	28 920	0	0
Vedlikehold	5	402 608	81 862	104 500	100 000
Eksterne tjenester	6	51 263	54 797	34 000	35 000
Kabel-tv og bredbånd		71 148	67 628	68 508	59 714
Forsikring		89 008	81 013	86 500	98 000
Kommunale avgifter		152 457	141 561	140 000	145 000
Brensel og strøm		6 394	5 884	6 000	6 200
Andre driftsutgifter	7	37 116	37 144	25 500	38 400
Avskrivninger	16	23 443	23 446	23 443	23 446
Sum		**886 318**	**565 697**	**533 951**	**553 260**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-156 442**	**11 347**	**63 837**	**59 845**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-156 442**	**11 347**	**63 837**	**59 845**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	8 923	16 678	0	0
Rentekostnad	9	108 854	114 564	109 933	98 831
Andre finansposter	10	-7 678	-6 371	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-92 253**	**-91 515**	**-109 933**	**-98 831**
Årsresultat	**11**	**-248 695**	**-80 168**	**-46 096**	**-38 986**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-54 616	-46 058	-49 458	-55 445
Andre endringer i disponible midler	11	23 443	23 446	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-279 868**	**-102 779**	**-95 554**	**-94 431**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	16	0	23 443
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**23 443**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 405	4 460
Til gode av forretningsfører		0	20
Forskuddsbetalte kostnader	12	95 867	89 008
Andre fordringer		0	21 504
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		74 225	359 850
Innestående på særvilkår	13	688	891
Sum omløpsmidler		**186 185**	**475 734**
SUM EIENDELER		**186 185**	**499 177**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 219 067	-1 138 898
Årets resultat	11	-248 695	-80 168
Sum egenkapital	**14**	**-1 467 762**	**-1 219 067**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	1 518 377	1 572 992
Sum langsiktig gjeld		**1 518 377**	**1 572 992**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	11 979
Leverandørgjeld		130 567	124 843
Skyldig off. myndigheter		1 658	3 336
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		638	2 346
Påløpne renter		2 057	2 119
Annen kortsiktig gjeld		651	629
Sum kortsiktig gjeld		**135 570**	**145 251**
Sum gjeld		**1 653 947**	**1 718 243**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**186 185**	**499 177**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Sted:_____, dato:_____

Anne-Lise Slotsgrund	Tonje Fossnes	Hanne Warloff Ødegaard
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	369 276	351 684	369 277	387 741
3607 Renter og avdrag	109 008	109 008	109 933	108 989
3612 Inntekt kabel-tv	69 120	69 120	69 120	69 120
3634 Avdrag Lån	47 232	47 232	49 458	47 255
3690 Andre inntekter	29 003	0	0	0
3900 Andre driftsinntekter	106 237	0	0	0
Sum	**729 876**	**577 044**	**597 788**	**613 105**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	38 160	36 510	38 000	39 500
Annen regnskapsførsel	6 861	6 932	7 500	8 000
Sum	**45 021**	**43 442**	**45 500**	**47 500**

Sameiet har ikke revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn og feriepenger	6 888	25 346	0	0
Arbeidsgiveravgift	971	3 574	0	0
Sum	**7 859**	**28 920**	**0**	**0**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styret honoreres med kr 0.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	366 507	12 166	0	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 989	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 113	69 696	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	104 500	0
Sum	**402 608**	**81 862**	**104 500**	**100 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	8 256	33 012	34 000	35 000
6725 Juridisk rådgivning	11 969	21 785	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	31 038	0	0	0
Sum	**51 263**	**54 797**	**34 000**	**35 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	504	180	0	0
7400 Kontingent HL	3 400	3 330	3 500	3 400
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 934	3 678	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 656	2 484	3 000	3 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 045	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	24 578	27 472	15 000	28 000
Sum	**37 116**	**37 144**	**25 500**	**38 400**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	8 109	15 943	0	0
8059 Andre renteinntekter	813	735	0	0
Sum	**8 923**	**16 678**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1636.50.45481	0	114 564	109 933	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	108 854	0	0	98 831
Sum	**108 854**	**114 564**	**109 933**	**98 831**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	-7 678	-6 371	0	0
Sum	**-7 678**	**-6 371**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**330 482**	**433 262**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-248 695	-80 168
Tilbakeføring avskrivninger	23 443	23 446
Avdrag langsiktig lån	-54 616	-46 058
B. Årets endring i disponible midler	**-279 868**	**-102 779**
C. Disponible midler 31.12	**50 615**	**330 482**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	95 867	89 008
Sum	**95 867**	**89 008**

Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 688,00 i bundne skattetrekksmidler

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Brannvarslingsanlegg og refinansiering av dagens lån 1213.69.32134.
Lånenummer:	**16365045481**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 720 000
Lånesaldo 01.01:	1 572 992
Avdrag i perioden:	54 616
Lånesaldo 31.12:	**1 518 377**
Saldo 5 år frem i tid:	1 202 245

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365045481	12	126 531	1 518 372

Note 16 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 10 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	234 432
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	234 432
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	234 432
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	23 443
Antatt levetid i år :	10

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gyldenløves Plass 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gyldenløves Plass 1

Styreleder	Anne-Lise Slotsgrund (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Tonje Fossnes (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Hanne Warloff Ødegaard (sign.)	18.02.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløves Plass 1 onsdag 25.03.2026 kl. 18:30 - Gyldenløvesplass i Drammen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gyldenløves Plass 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anne-Lise Slotsgrund valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om tak gråhus

Tak gråhus, må sjekkes av snekker-tømmer firma i løpet av 2026 da vi ikke vet hvor dårlig stand det er i. En evnt utbedring vil medføre økte utgifter og opptak av mere lån.

Dette må vi diskutere på årsmøte.

Vedtak:
Styret har bestilt en befaring. Etter befaringen vurderes det å innkalle til et felles møte for å diskutere og beslutte veien videre.

5. Forslag

5.1 Midlertidig sikring av ødelagte fasadevinduer, samt kartlegging av vinduenes tilstand i sameiet.

Det er per i dag flere fasadevinduer i gården som er tydelig skadet. For å sikre byggets konstruksjoner mot fukt og nedbør, samt ivareta fasadens estetiske uttrykk, foreslås det å gjennomføre en enkel og midlertidig sikring av de vinduene som er skadet. Sikringen gjennomføres samlet og på lik måte.

Det foreslås samtidig at det gjennomføres en kartlegging av vinduenes generelle tilstand i sameiet, herunder:

- Hvilke vinduer som ikke lukkes ordentlig.
- Vinduer med råteskader eller andre funksjonelle mangler.

Vedtak:
Sameiet igangsetter midlertidig sikring av knuste eller åpenbart skadede fasadevinduer for å hindre fukt- og konstruksjonsskader.

Styret gjennomfører en kartlegging av tilstanden på sameiets fasadevinduer og legge frem en oversikt samt forslag til videre fremdrift og mulige tiltak på et senere møte.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Anne-Lise Slotsgrund

Vedtak:
Anne-Lise ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Tonje Fossnes

Hanne Warloff Ødegaard

Vedtak:
Simon Ormestad Eid, Tonje Fossnes og Hanne Warloff Ødegaard ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Silje Gill Andby Solvang

Vedtak:
Silje Gill Andby Solvang ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:50.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Anne-Lise Slotsgrund for 2 år
- Styremedlem: Tonje Fossnes for 2 år
- Styremedlem: Hanne Warloff Ødegaard for 2 år
- Styremedlem: Simon Ormestad Eid for 2 år
- Varamedlem: Silje Gill Andby Solvang for 1 år

På grunn av svak likviditet i sameiet ble det besluttet å gjennomføre en ekstraordinær kapitalinnkreving tilsvarende dobbel husleie for én måned (kr 51 095,-). Beløpet forfaller til betaling i løpet av april.

Protokoll for Sameiet Gyldenløves Plass 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Anne-Lise Slotsgrund (sign.)	26.03.2026

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gyldenløves plass 1			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
ventilasjons-anlegg	kontorbygg	mottatt 25.09.84 — 15.10.84	740
Byggherre	**Adresse**		**Tlf.**
Kaare M. Skallerud	Gyldenløves plass 1, Her		
Anmelder	**Adresse**		**Tlf.**
A/S Norsk Viftefabrikk	Ole Deviks vei 10, 0666 OSLO 6		
Ansvarshavende	**Adresse**		**Tlf.**
d.o.	d.o.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Arbeidet er påbegynt juni -84.

Sted og dato		Stempel	
Drammen	10.09.85.	Arne Sjøl	Erling Rustad
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

TEKNISK SEKTOR
ENGENE I

Deres dato:
27.01.92
Dato:
19/12-1994
Arkivnr:
3-111/0236

Deres ref.

Vår ref.
RP/92/100203/3-111/0236

STORTEIG GEORG OG BRUUN JAN EGIL

TOLLBUGATA 60
3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

Anmelder :
SELLÆG JO

POSTBOKS 1123
3001 DRAMMEN

Eiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
GYLDENLØVES PLASS 1 111/236

Deres søknad : 92.01.27
Arbeidets art : Bruksendring
Byggets art : Bolig m/ 11 leiligheter

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 14.05.93 Saksnr: 92/ 151

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

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

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

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

Sted: Drammen
Dato: 19.06.95
Sign/stempel Jan Willy Pedersen

Gjenpart: Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langesgate 11, 3044 Drammen

---

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gyldenløves plass 1				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**XXXXXXXXX**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	kontorbygg	mottatt 19.03.84	12.06.84	479
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kaare M. Skallerud		Byldenløves plass 1, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Øyvind Berntzen		d.o.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar M. Kristiansen		Postboks 104, 3051 MJØNDALEN		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Bygget er påbegynt juni -84.

6/5-85

DRAMMEN OG LIER
BRANN- OG FEIERVESEN

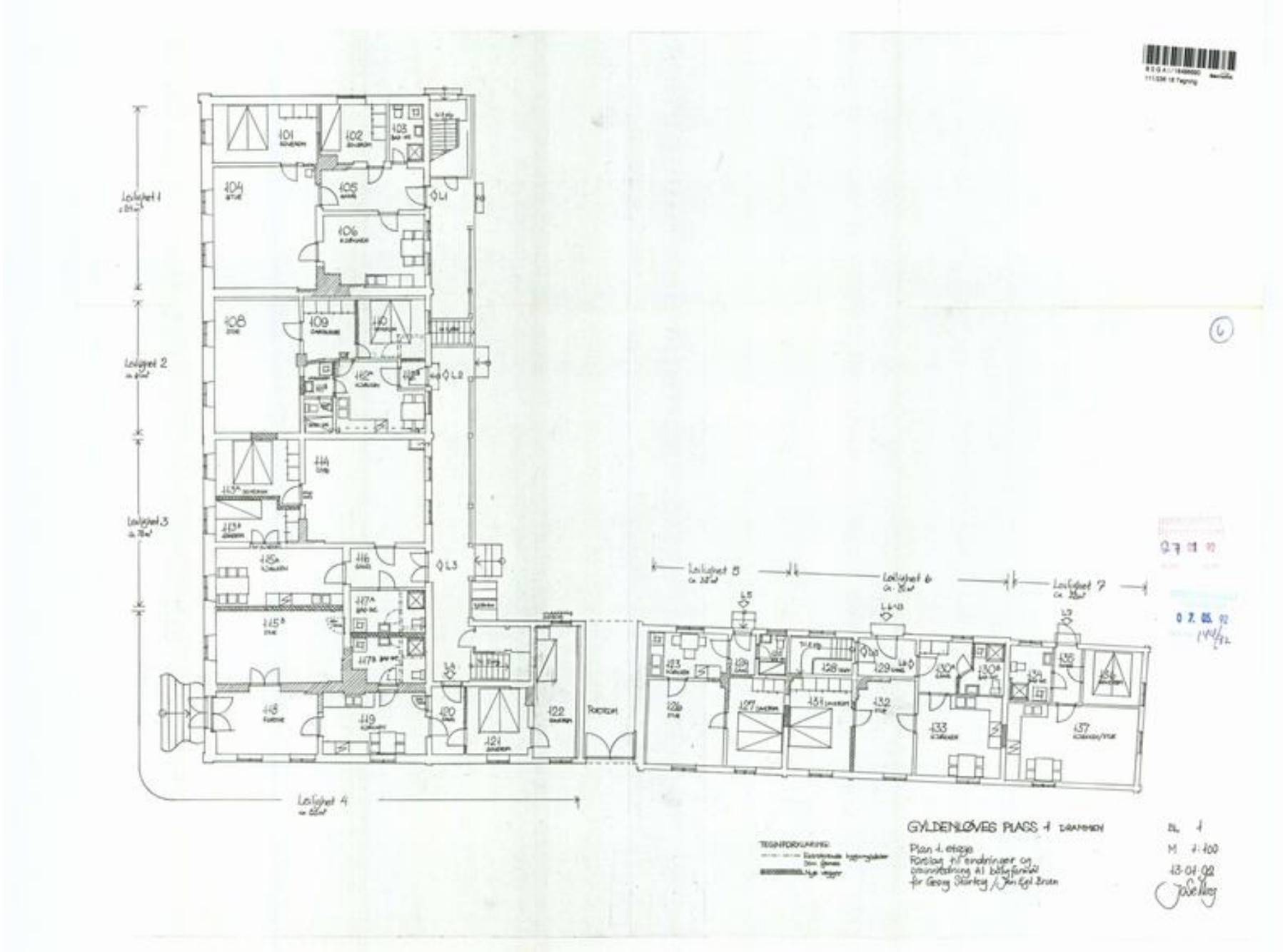
Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Rørleggerseksjonen
15/4-85

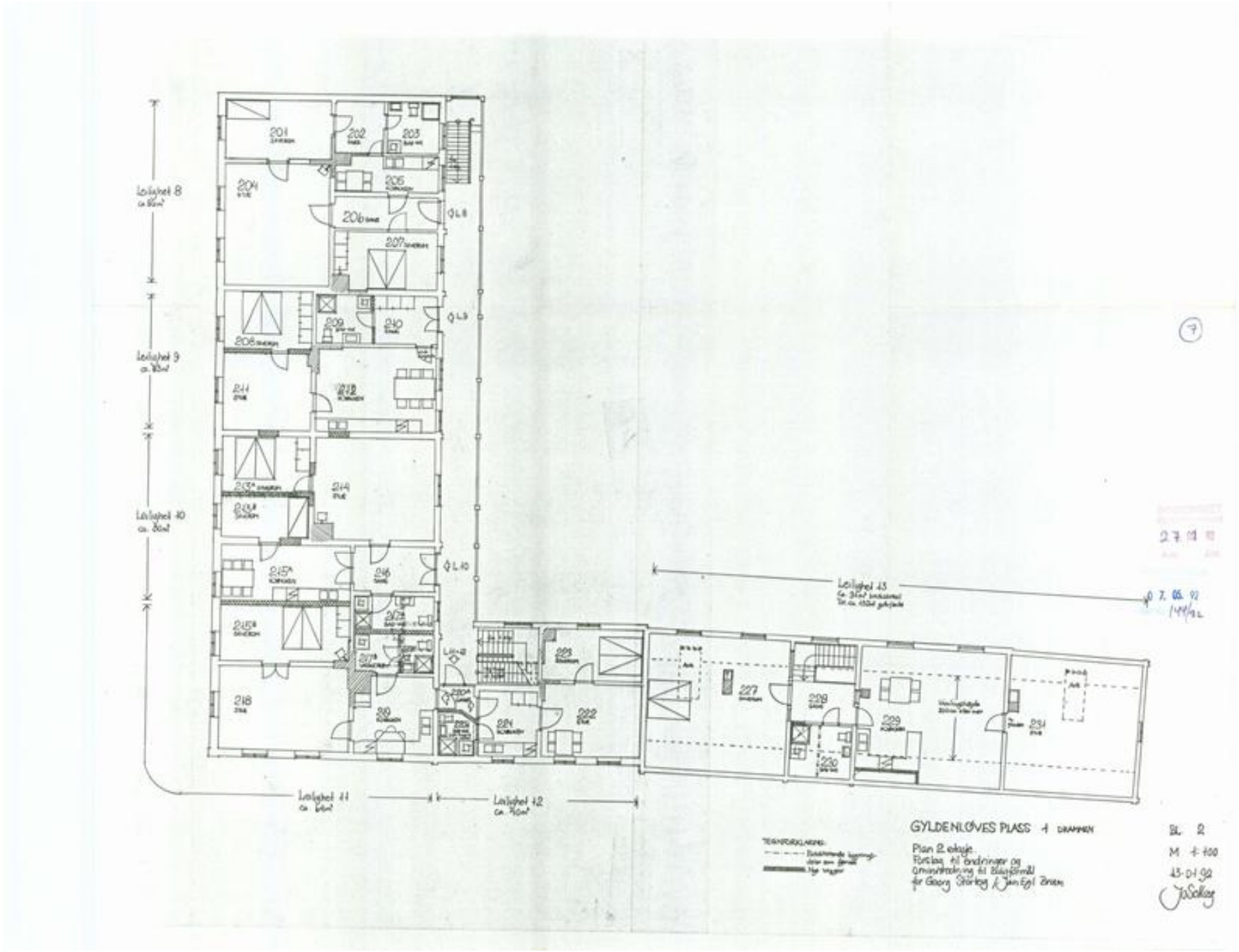
Sted og dato		Stempel	
Drammen	06.09.85.	Arne Sjøl	Erling Rustad
			Underskrift

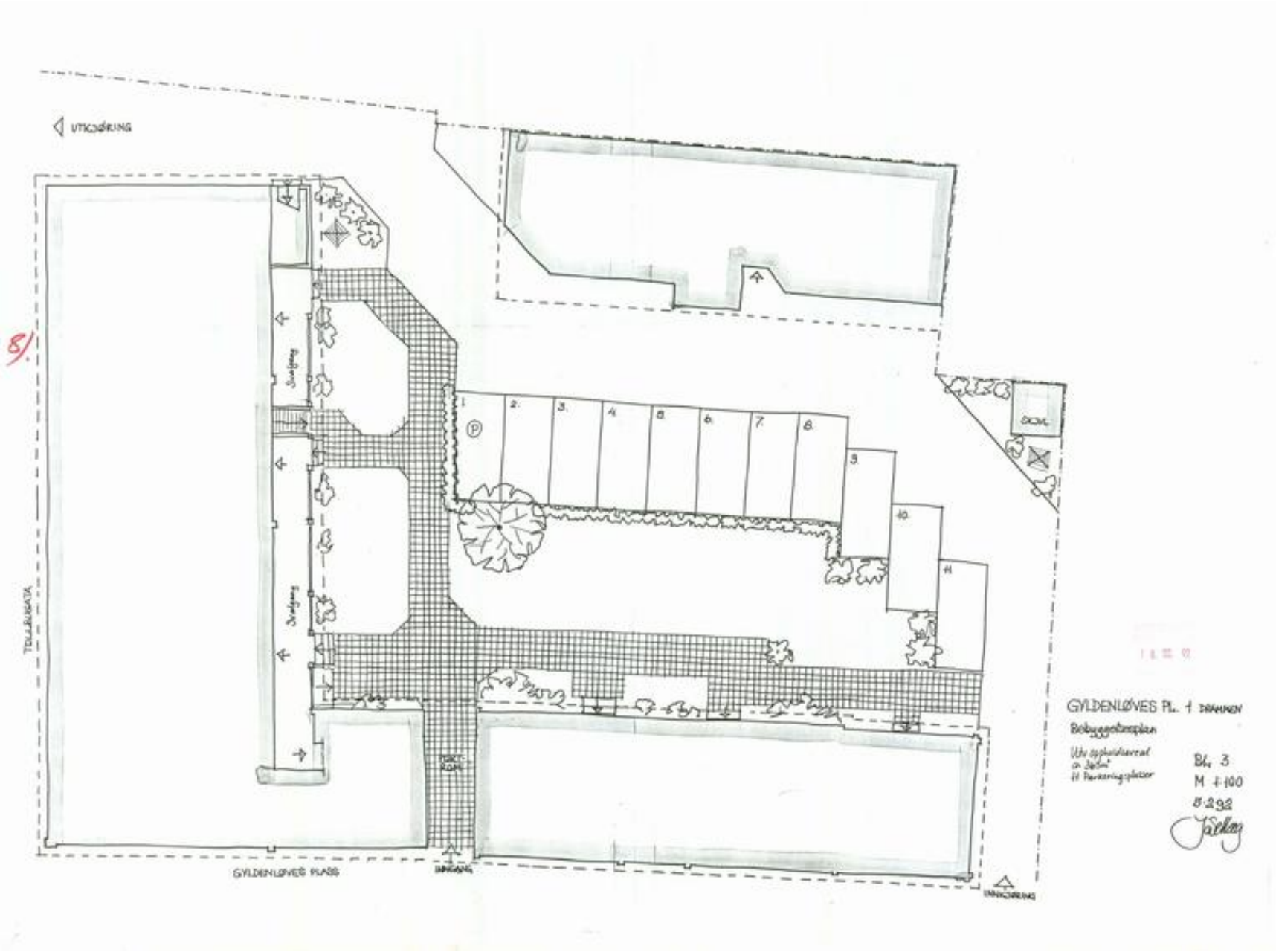
Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggetillatelsesmyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81


Lejlighed 1
Lejlighed 2
Lejlighed 3
Lejlighed 4
Lejlighed 5
Lejlighed 6
Lejlighed 7
GYLDENLØVES PLADS 4 1. SAMMENBYGNING
Plan 4. etage
Forslag til ændringer og ombygning af boligarealer for Georg Skjerbæk / Jan Egil Bruun
M 1:100
13-01-92


Leilighet 8
Leilighet 9
Leilighet 10
Leilighet 11
Leilighet 12
Leilighet 13
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
227
228
229
230
231
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
Plan 2. etasje
Forslag til endringer og
ominnredning til Bibliotek
for Georg Stiftung & Jan Egil Bruun
M 1:100
13-01-92
JoSolberg


UTKJØRING
Snuplass
Snuplass
TOLLBUGATA
1
2.
3.
4
5
6.
7
8.
9.
10.
11
P
SOVK.
TRAFO ROM
GYLDENLØVES PLASS
INNGANG
INNKJØRING
GYLDENLØVES PL. 1
Bebyggelsesplan
Bl. 3
M 1:100
5292

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA ANTONSEN
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0173/24
Vår referanse: 3483063/24033053
Bestilling: C3 2024-05-21 (3) 58

Dato
21.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6728	90	27.8.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	111	236	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
27.AUG84 06728
DRAMMEN BYRETT

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen Gyldenløves plass 1, avgir nedenstående erklæring som blir å tinglese som heftelse på eiendommen. Erklæringen kan ikke avleses uten etter samtykke fra Drammen sivilforsvarskrets.

Det henvises til fylkesmannens brev datert 19. juni 1984. I nevnte brev ble det gitt dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom i samband med oppførelse av sidebygning/kontorbygg på eiendommen Gyldenløves plass 1.

I samsvar med de betingelser fylkesmannen har satt erklæres at tilfluktsrom blir bygget i samband med de bygg som blir reist på arealene beliggende mellom "Gyldenløves kai" og Tollbugata. Rettighetene vil bli sikret ved egen avtale når prosjektet er klarert.

Drammen, den 28.8.84

Lena Hallerud

Eier av eiendommen Gyldenløves plass 1.

Doknr: 13575 Tinglyst: 26.08.1996 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
26 AUG 1996
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 13575

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelshavere til eiendommen Gyldenløves plass 1, gnr 111 bnr 236 i Drammen kommmune, gir med dette eier av gnr 111 bnr 236 seksjon nr 12, rett til å skilte og profilere sin virksomhet mot Telthusgata og mot Gyldenløves plass/ Tollbugaten. Denne retten inkluderer også muligheten til å sette belysning i forbindelse med skiltingen. Skiltingen må tilpasses bygningens karakter og Byplanmyndighetenes bestemmelser forøvrig.

Drammen, 13.10.1995

Jan Egil Brun og Georg Storteig
Seksjon nr. 2,4,5,9,10 og 13

Solvår Håkonsen
Seksjon nr. 1

Frode Mørk
Seksjon nr. 11

Lars Eik
Seksjon nr. 3

Torbjørn Steinsham
Bit for Bit Huset AS
Seksjon nr. 12
KJETIL EIDE/TORBJØRN STEINSHAMN

Randi Bakken og Rune Andersen
Seksjon nr. 6

May Bente Myrvold
Seksjon nr. 7
Frode Mørch /Lars Eik

Mai Bente Myrvold
240268 [redacted]

Sissel Omholdt
Seksjon nr. 8

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

Returneres til:

TINGLYST
25 JUNI 1993
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 8351

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0602	DRAMMEN	111	236	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
200249 [redacted]	JAN ØGIN BAKKEN	
161151 [redacted]	GEORG STORTØG	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 200 = nevner: 200

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 8351 Tinglyst: 25.06.1993 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☑ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☒ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

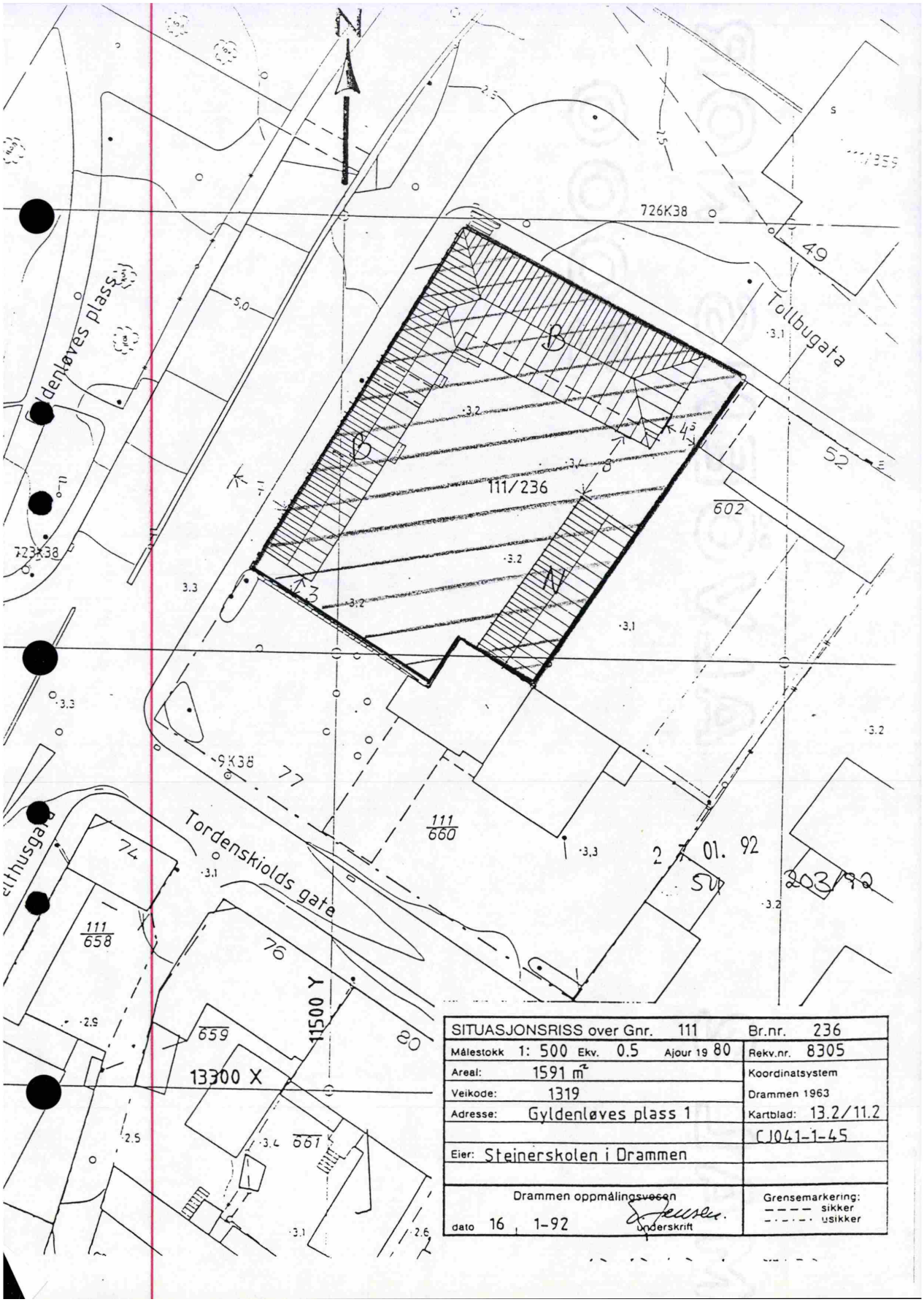
6. Tegninger m.v.

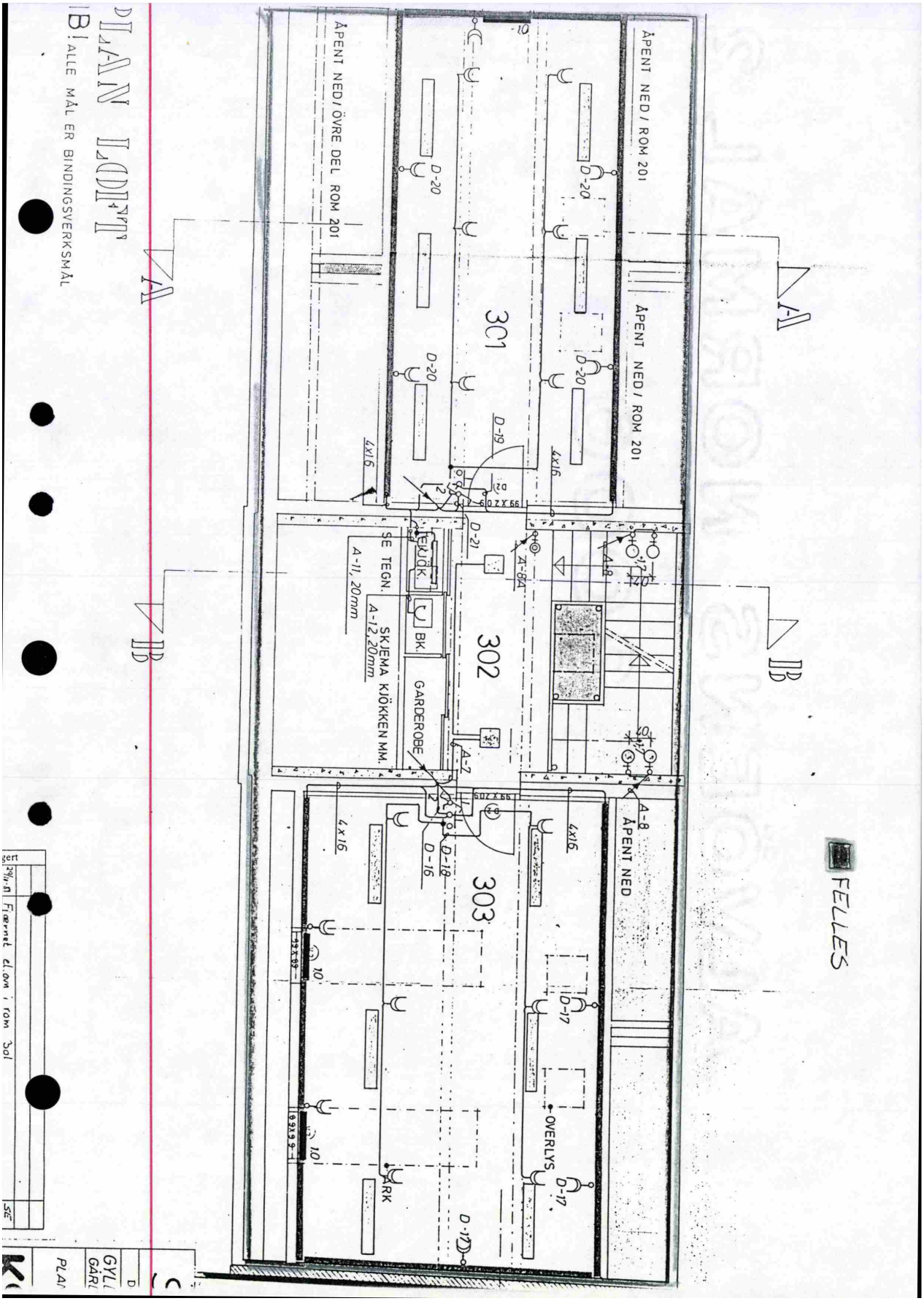
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Drm 10/5-93 Drm 10/5.93	Jan Odd Brinn Georg Stenberg

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


726K38
49
Tollbugata
Gyldenløves plass
111/236
602
52
723K38
77
Tordenskiolds gate
111/660
74
111/658
76
659
13300 X
11500 Y
661
20
SITUASJONSRISS over Gnr. 111 Br.nr. 236
Målestokk 1: 500 Ekv. 0.5 Ajour 19 80 Rekv.nr. 8305
Areal: 1591 m²
Koordinatsystem
Veikode: 1319
Drammen 1963
Adresse: Gyldenløves plass 1
Kartblad: 13.2/11.2
CJ041-1-45
Eier: Steinerskolen i Drammen
Drammen oppmålingsvesen
dato 16 / 1-92
Underskrift
Grensemarkering:
sikker
usikker

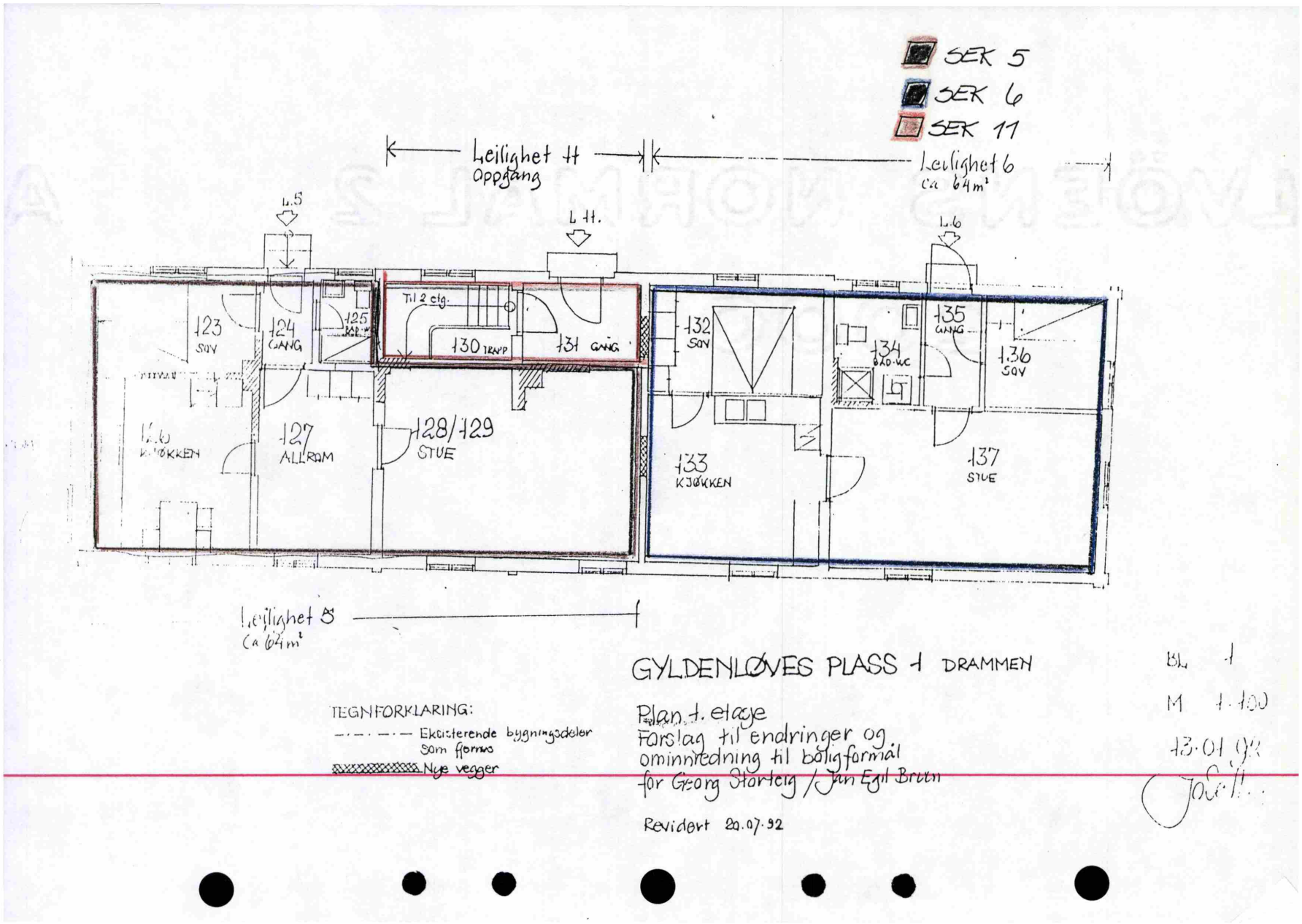

PLAN 1.ETT
B! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
ÅPENT NED / ÖVRE DEL ROM 201
ÅPENT NED / ROM 201
ÅPENT NED / ROM 201
301
302
303
D-20
D-19
D-21
D-16
D-17
D-18
4x16
SE TEGN. A-11, 20mm
SKJEMA KJÖKKEN MM. A-12, 20mm
BK.
GARDEROBE
OVERLYS
RK
ÅPENT NED
A-8
A-7
A-1
A-11
FELLES

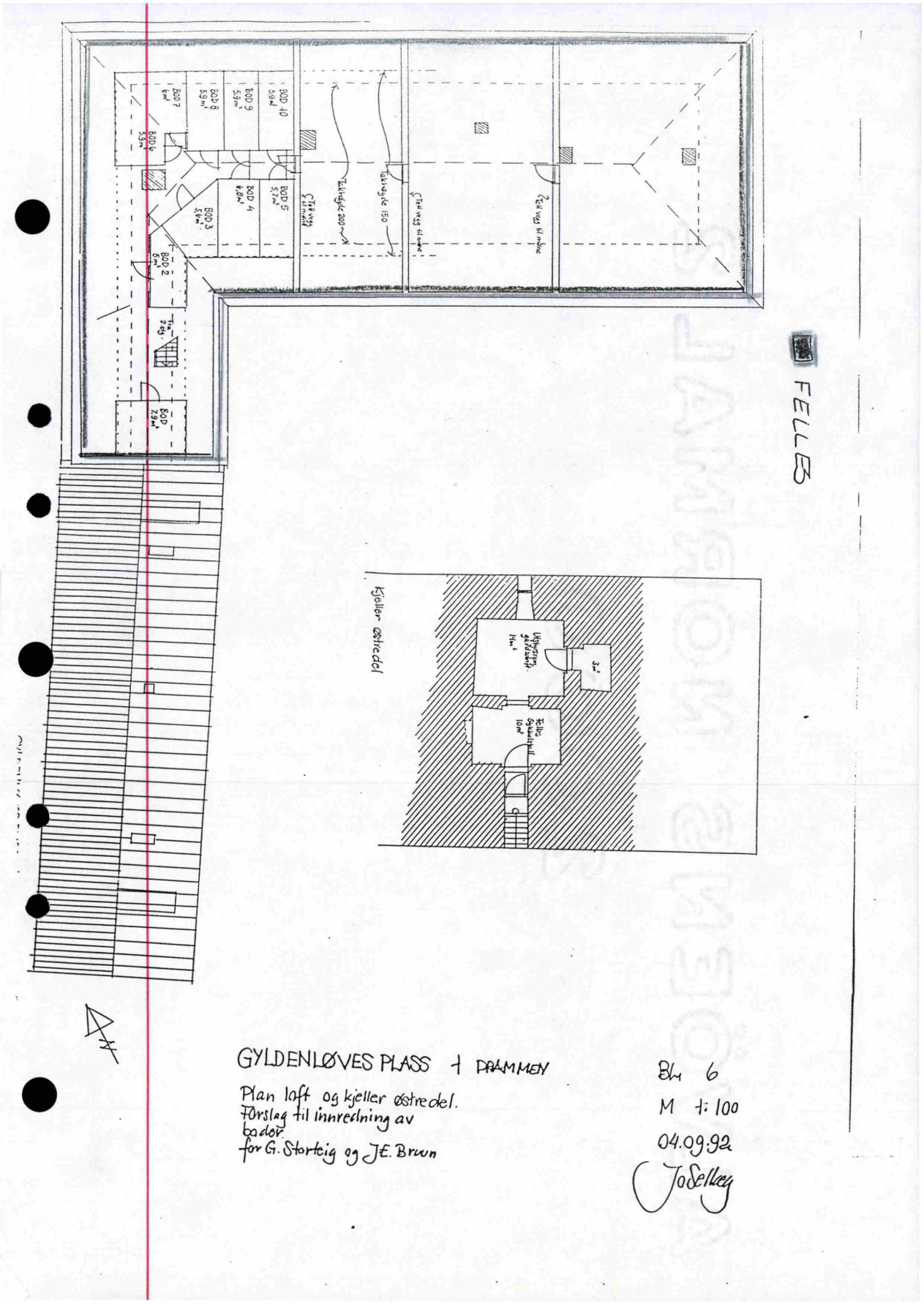
Leilighet 11
Ca. 91 m² bruksareal
Tot. ca. 152 m² selvfølte
+ gang/trapp i 1. etg. 10 m²
227
SOVEROM
228
GANG
230
BAD/WC
229
KJØKKEN
Hjemmeværende
200 cm eller mer
231
STUE
Ark
SEK 11
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
TEGNFORKLARING.
Eksisterende bygnings-
deler som fjernes
Nye vegger
Plan 2. etasje.
Forslag til endringer og
ominnredning til Bolighormål
for Georg Storteig / Geir Egil Bruun
Revidert 20.07.92

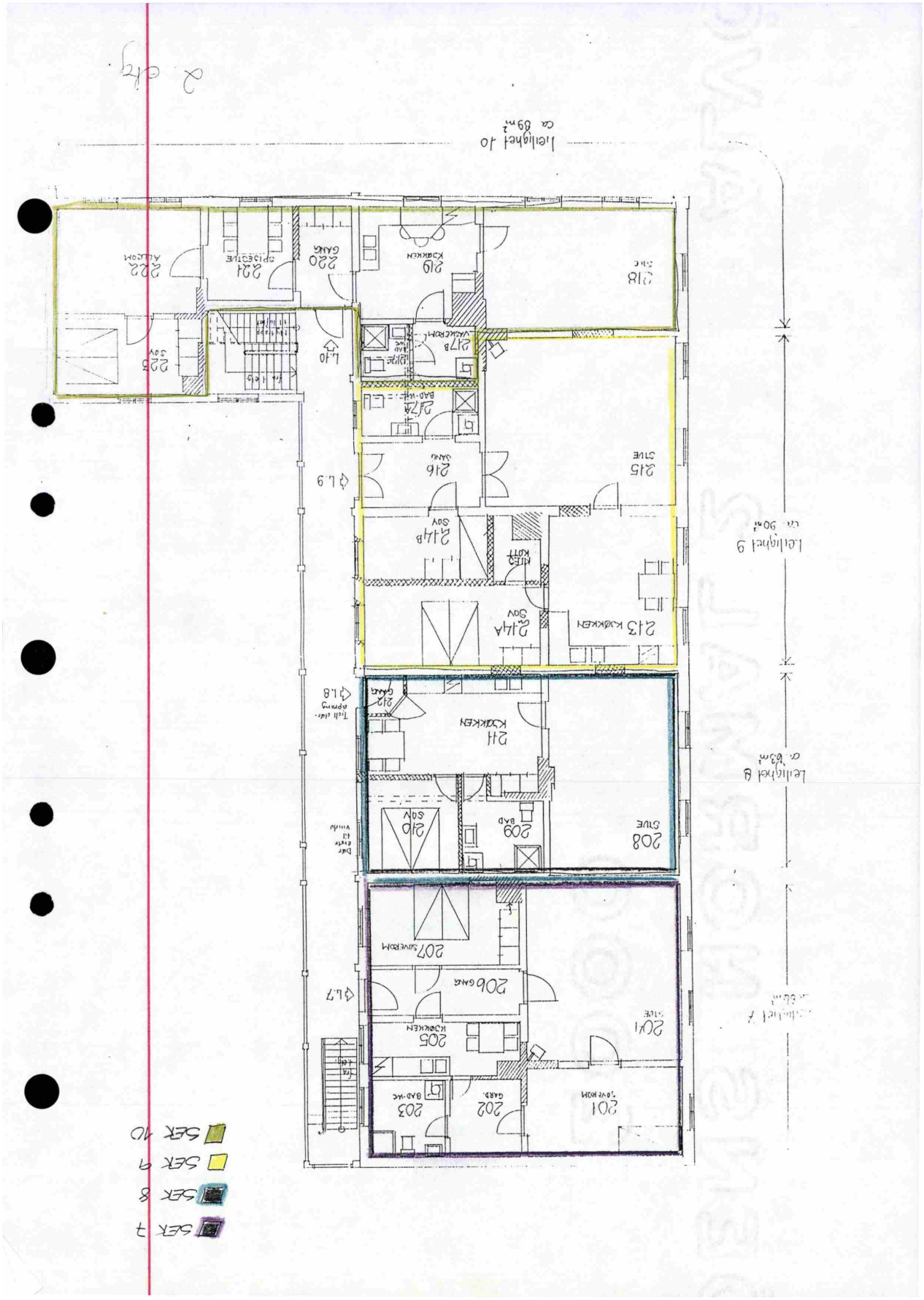
Side 9 av 20

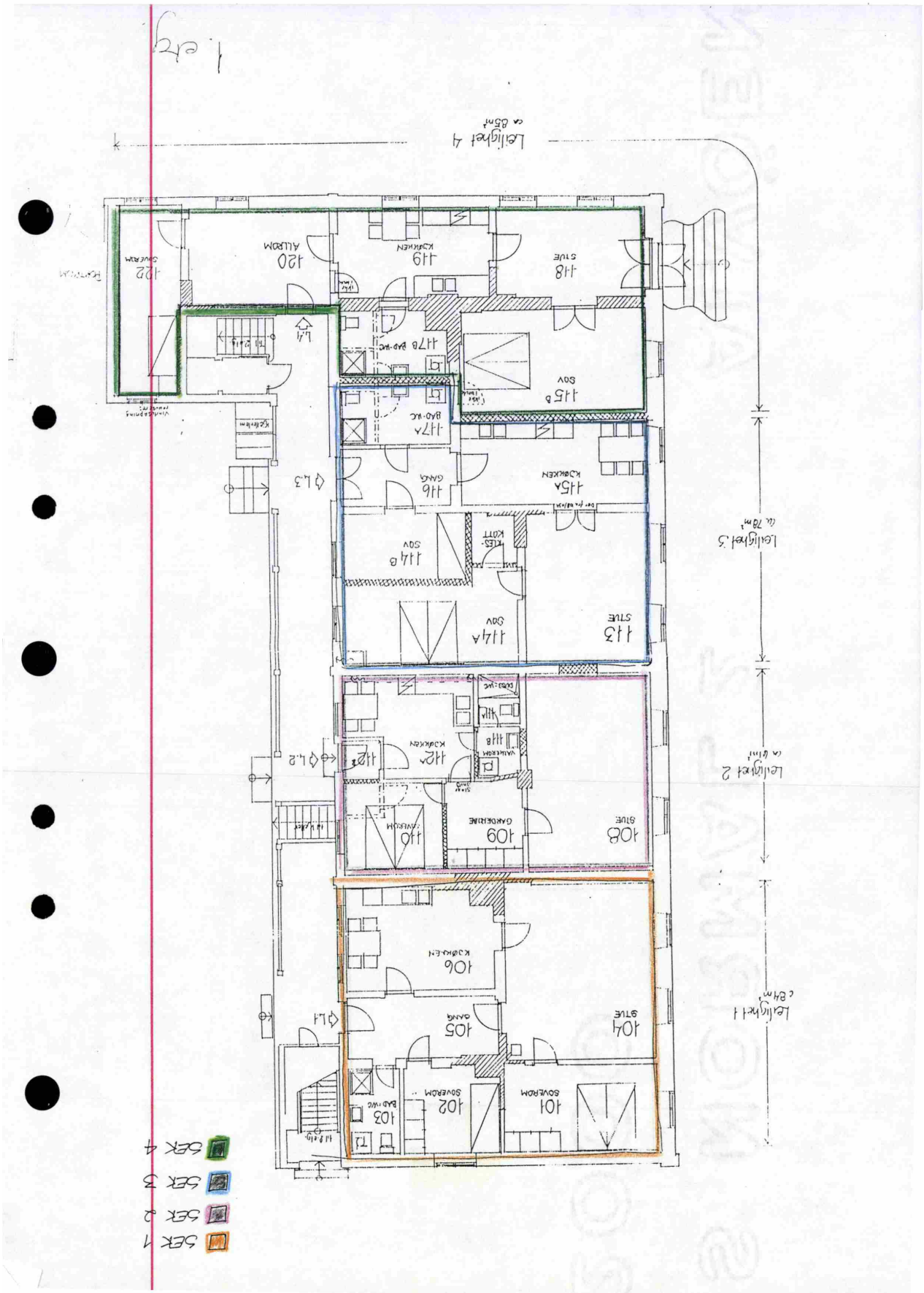
Attestert kopi av dok.nr. 1993/8351/90
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 13:43

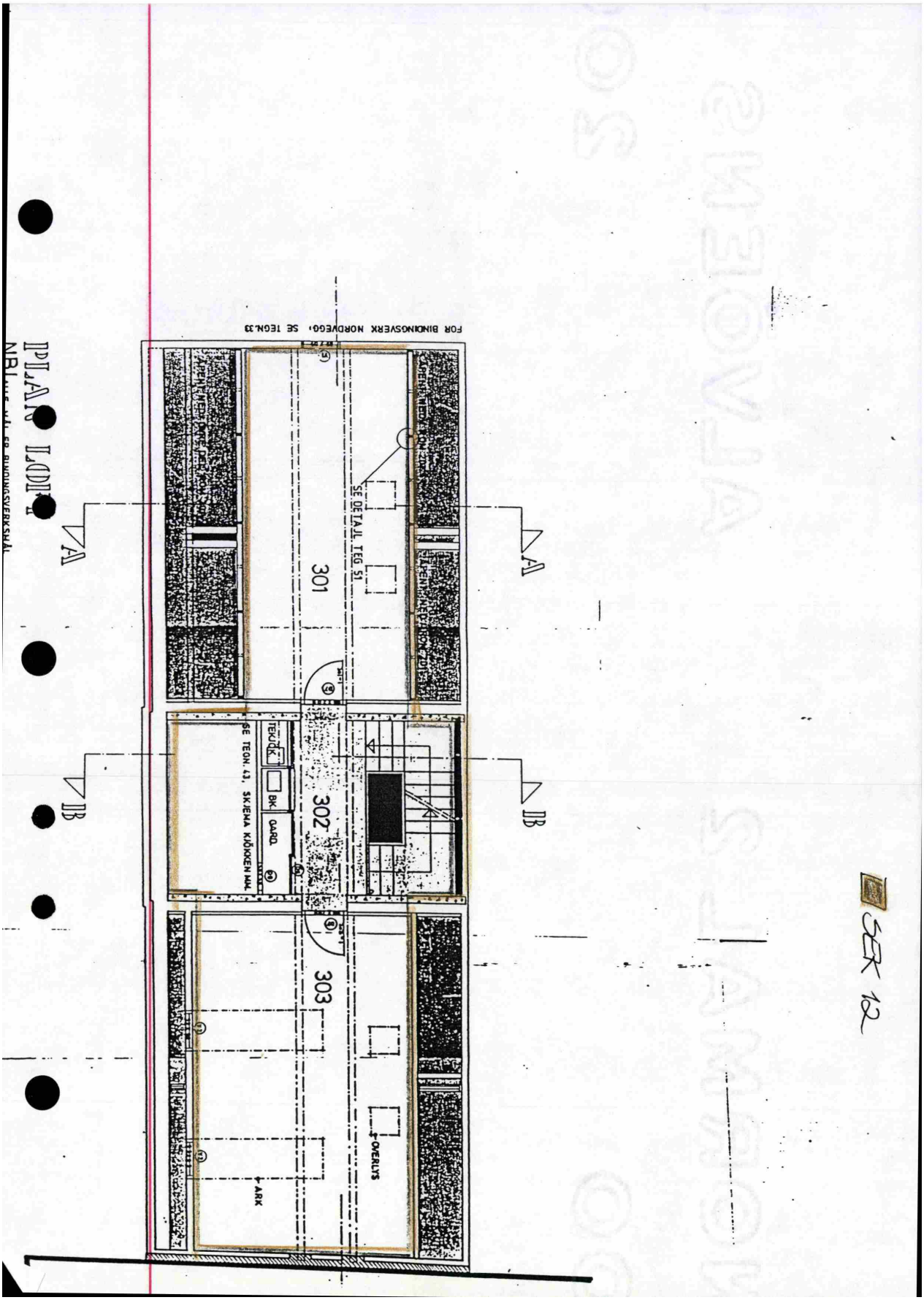
Kartverket

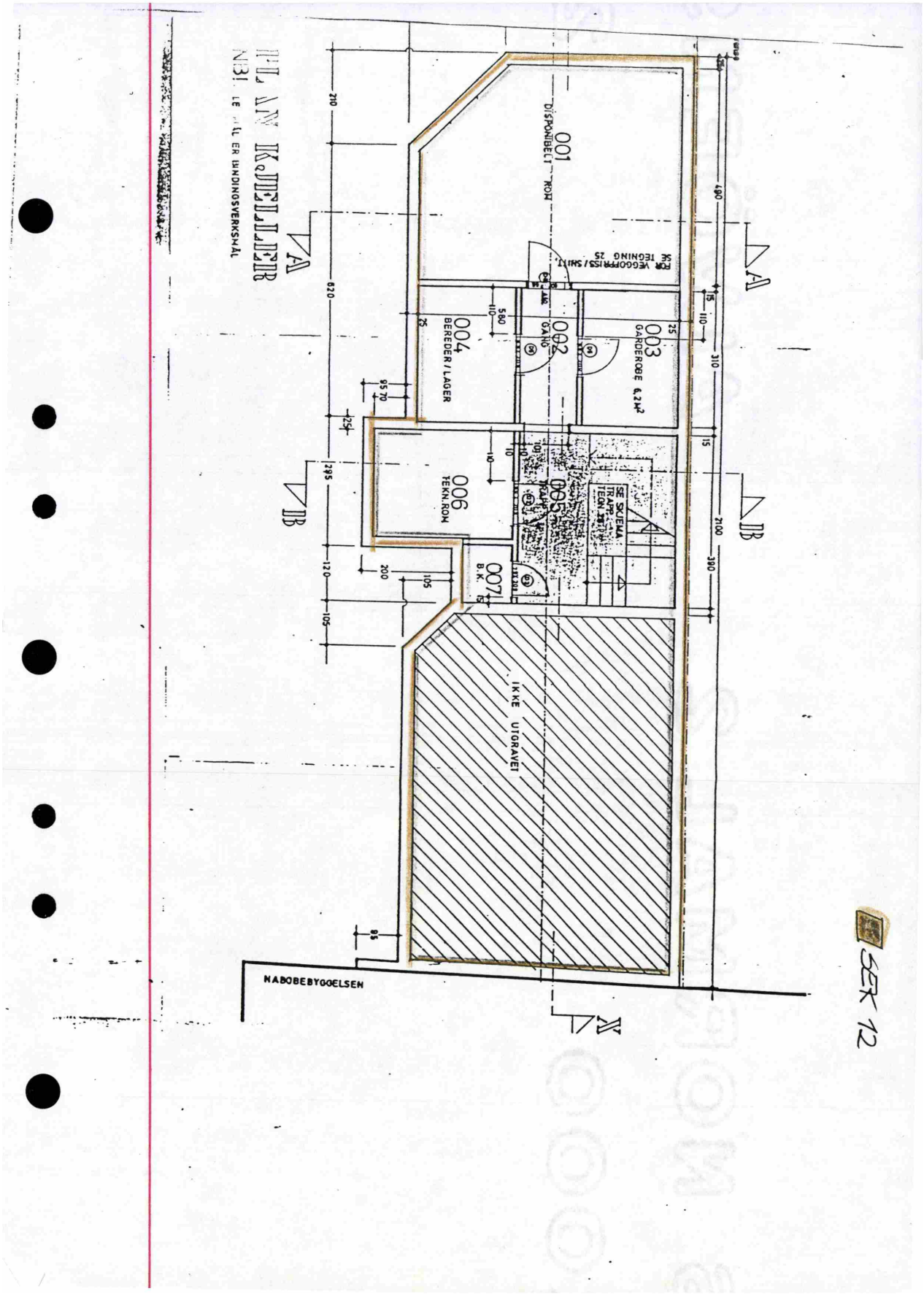


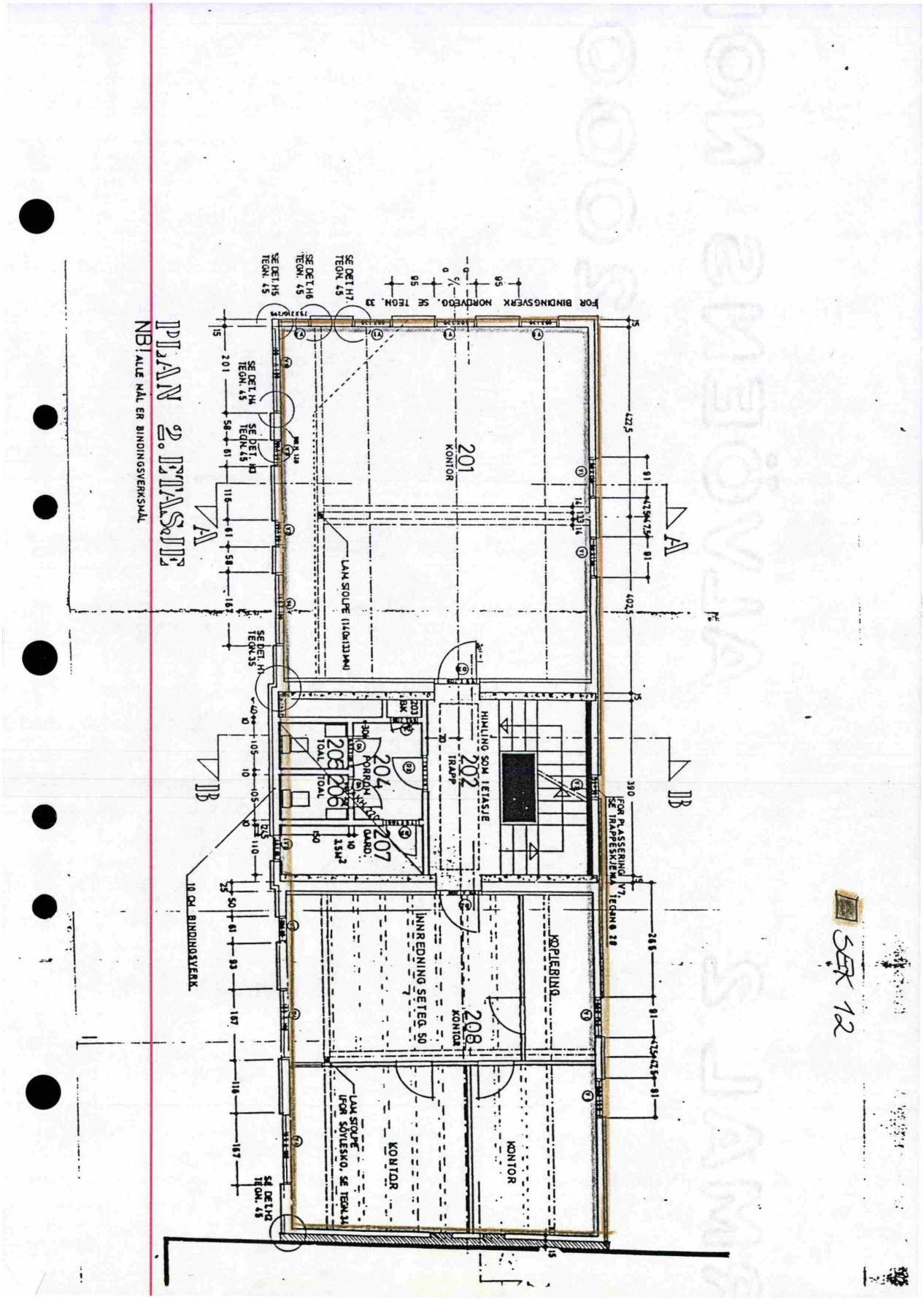

BOD 7 6m²
BOD 8 5,9m²
BOD 9 5,9m²
BOD 10 5,9m²
BOD 6 5,9m²
BOD 4 6,9m²
BOD 5 5,7m²
BOD 3 5,9m²
BOD 2 6m²
BOD 7,9m²
Teknisk rom 150
Teknisk rom 200
Kjeller østre del
FELLES
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
Plan loft og kjeller østre del.
Forslag til innredning av boder.
for G. Storteig og J.E. Bruun
Blm 6
M 1:100
04.09.92
Jo Selleg

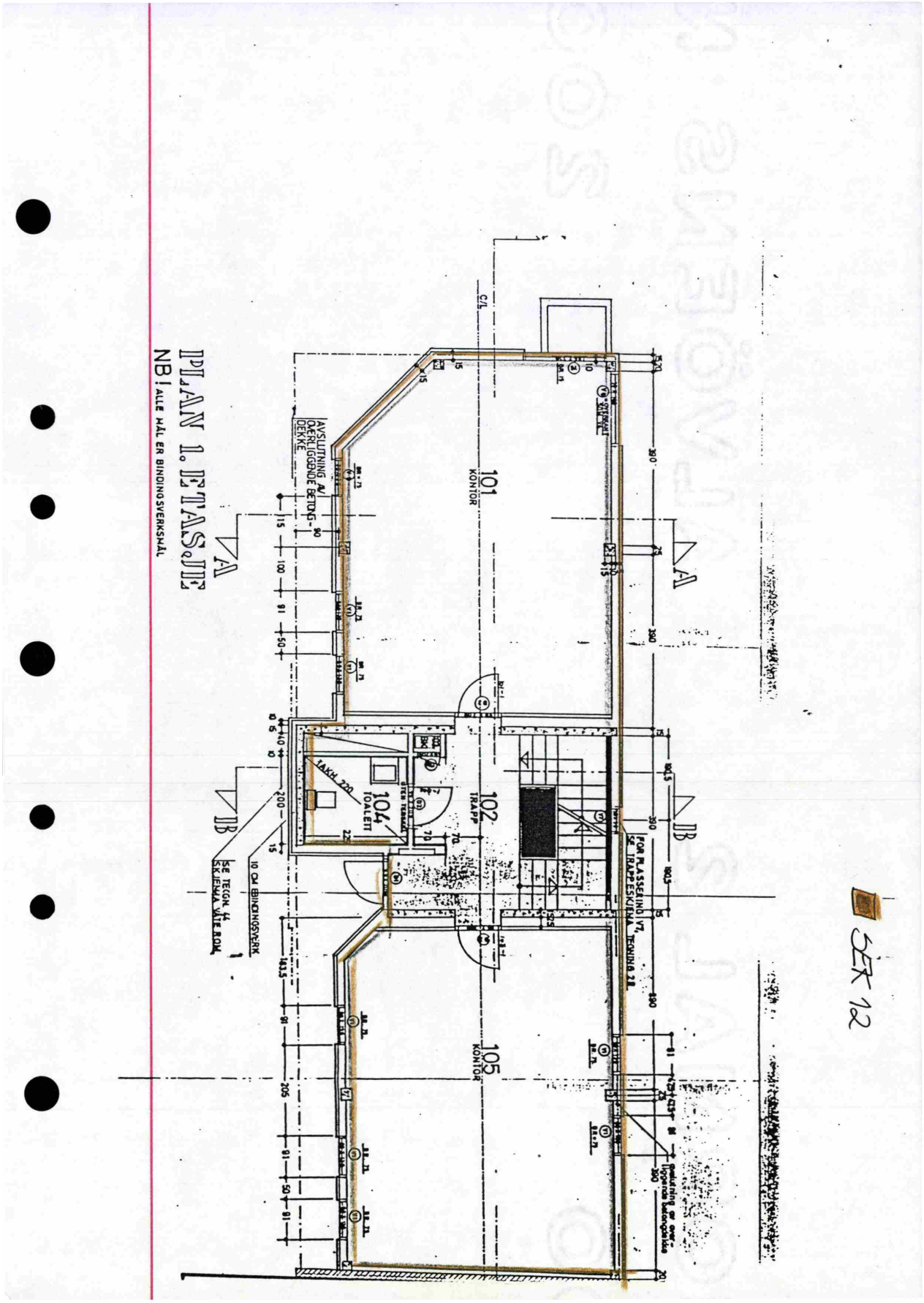

Leilighet 10
ca 89m²
Leilighet 9
ca 90m²
Leilighet 8
ca 83m²
Leilighet 7
ca 83m²
SEKT 10
SEKT 9
SEKT 8
SEKT 7


Leilighet 1
Leilighet 2
Leilighet 3
Leilighet 4
STUE
SOV
SOVEROM
KJØKKEN
BAD-WC
GANG
ALLRØM
SEKT 1
SEKT 2
SEKT 3
SEKT 4


PLAN 1.ETG.
FOR BINDINGSVERK NORDVEGG, SE TEGN.33
SE DETALJ TEG 51
301
302
303
SE TEGN. 43, SKJEMA KJØKKEN MM
TEKN.
BK
GARD.
OVERLYS
ARK
A
A
B
B
SER 12


001
DISPONIBELT ROM
002
GANG
003
GARDEROBE 6,2 M²
004
BEREDER / LAGER
005
006
TEKN.ROM
007
B.K.
SE SKJEMA
IKKE UTGRAVET
NABOBEBYGGELSEN
A
B
SER 12


PLAN 2. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
201 KONTOR
202 TRAPP
203 BK
204 PORROM
205 TOAL
206 TOAL
207 GARD.
208 KONTOR
KOPIERING
INNREDNING SE TEG. 50
KONTOR
KONTOR
LAM STOLPE (140X11MM)
HIMLING SOM ETASJE
FOR PLASSERING SE TRAPPESKJEMA TEGN. 28
10 CM BINDINGSVERK
FOR BINDINGSVERK NORDVEGG. SE TEGN. 33
SE DET. H1 TEGN. 45
SE DET. H2 TEGN. 45
SE DET. H3 TEGN. 45
SE DET. H4 TEGN. 45
SE DET. H5 TEGN. 45
SE DET. H6 TEGN. 45
SE DET. H7 TEGN. 45
SE DET. H8 TEGN. 45
SE DET. H9 TEGN. 45
SE DET. H10 TEGN. 45
SE DET. H11 TEGN. 45
SE DET. H12 TEGN. 45
SER 12


PLAN 1. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
A
A
B
B
101
KONTOR
102
TRAPP
104
TOALETT
105
KONTOR
AVSLUTNING AV OPPLEGGENDE BETONG-DEKKE
SE TEGN. 14 SKJEMA VÅTE ROM
10 CM BINDINGSVERK
FOR PLASSERING SE TRAPPESKJEMA TEGNING 21
SK 12

Returneres til:

Doknr: 1408 Tinglyst: 31.01.1995 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
31 JAN. 1995
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 1408

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0602	Drammen	111	236	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
20 02 29 [redacted]	Jan Egil Bruun	1/2
16 11 51 [redacted]	Georg Storteig	1/2

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	81	11	B	125	21			31			41			51		
2	B	55	12	N	350	22			32			42			52		
3	B	73	13	N	120	23			33			43			53		
4	B	87	14			24			34			44			54		
5	B	57	15			25			35			45			55		
6	B	58	16			26			36			46			56		
7	B	82	17			27			37			47			57		
8	B	64	18			28			38			48			58		
9	B	83	19			29			39			49			59		
10	B	85	20			30			40			50			60		

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Begjæringen gjelder reseksjonering av eiendommen, ref. tinglyst begjæring av 25. juni 1993.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

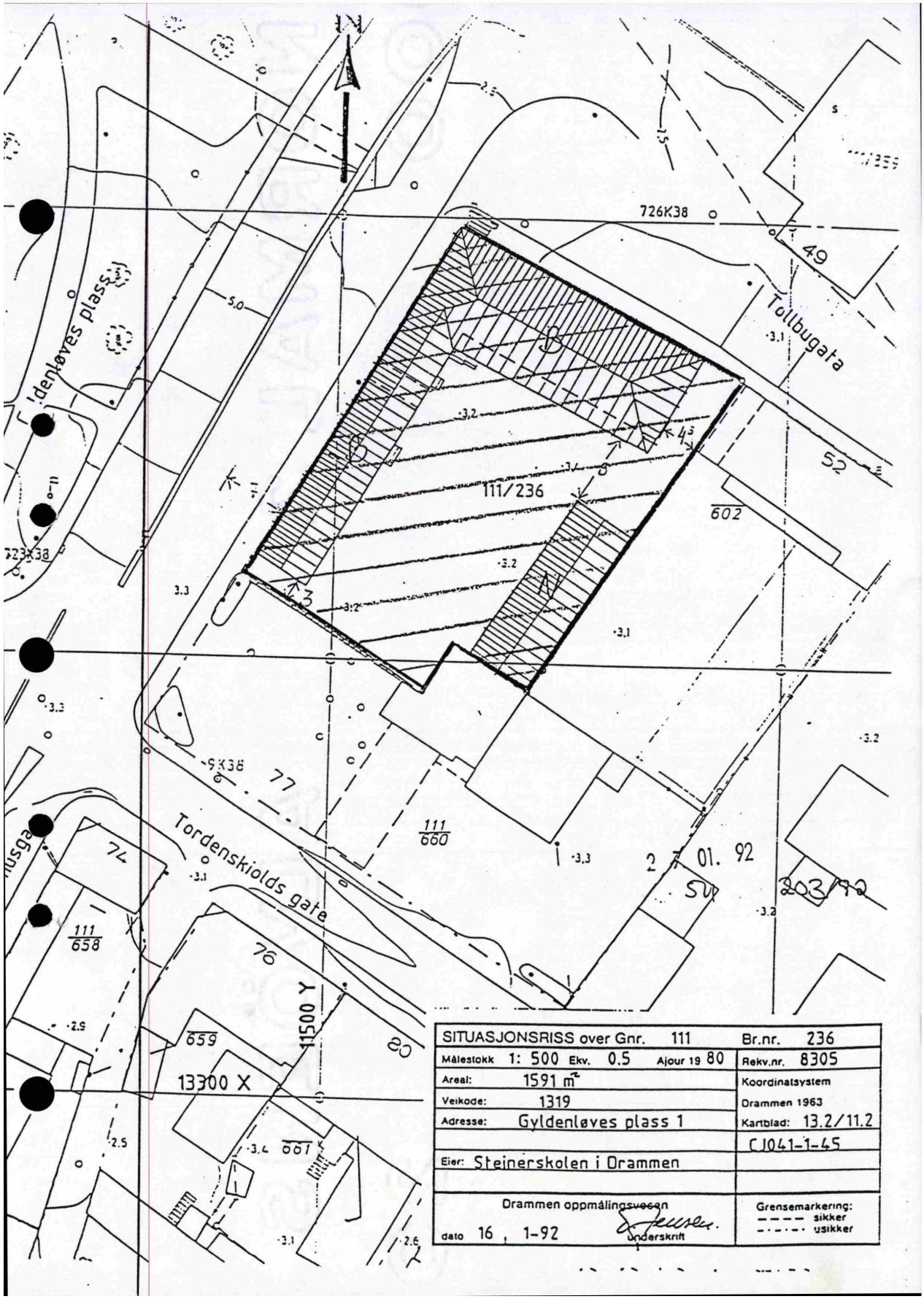
6. Tegninger m.v.

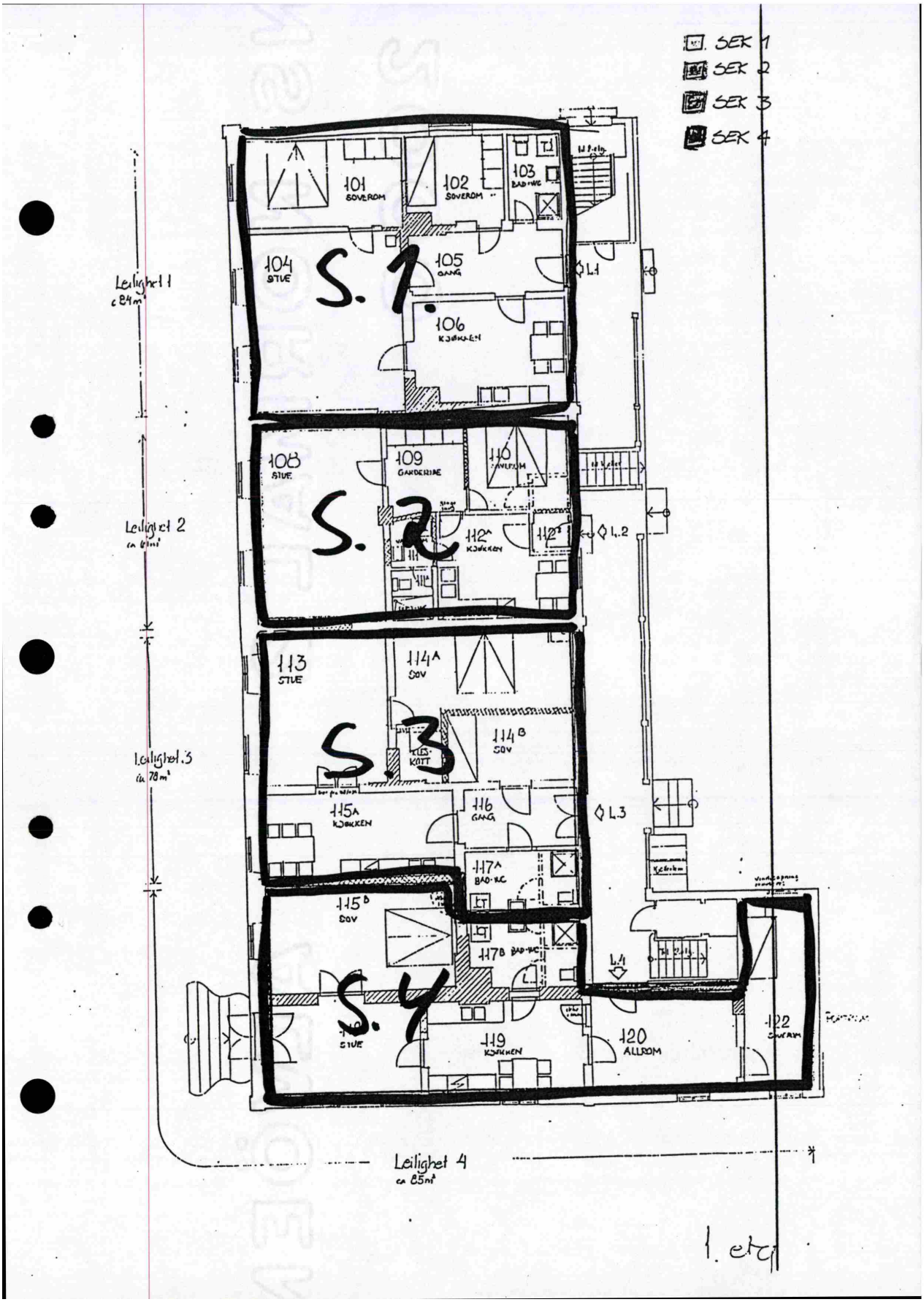
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

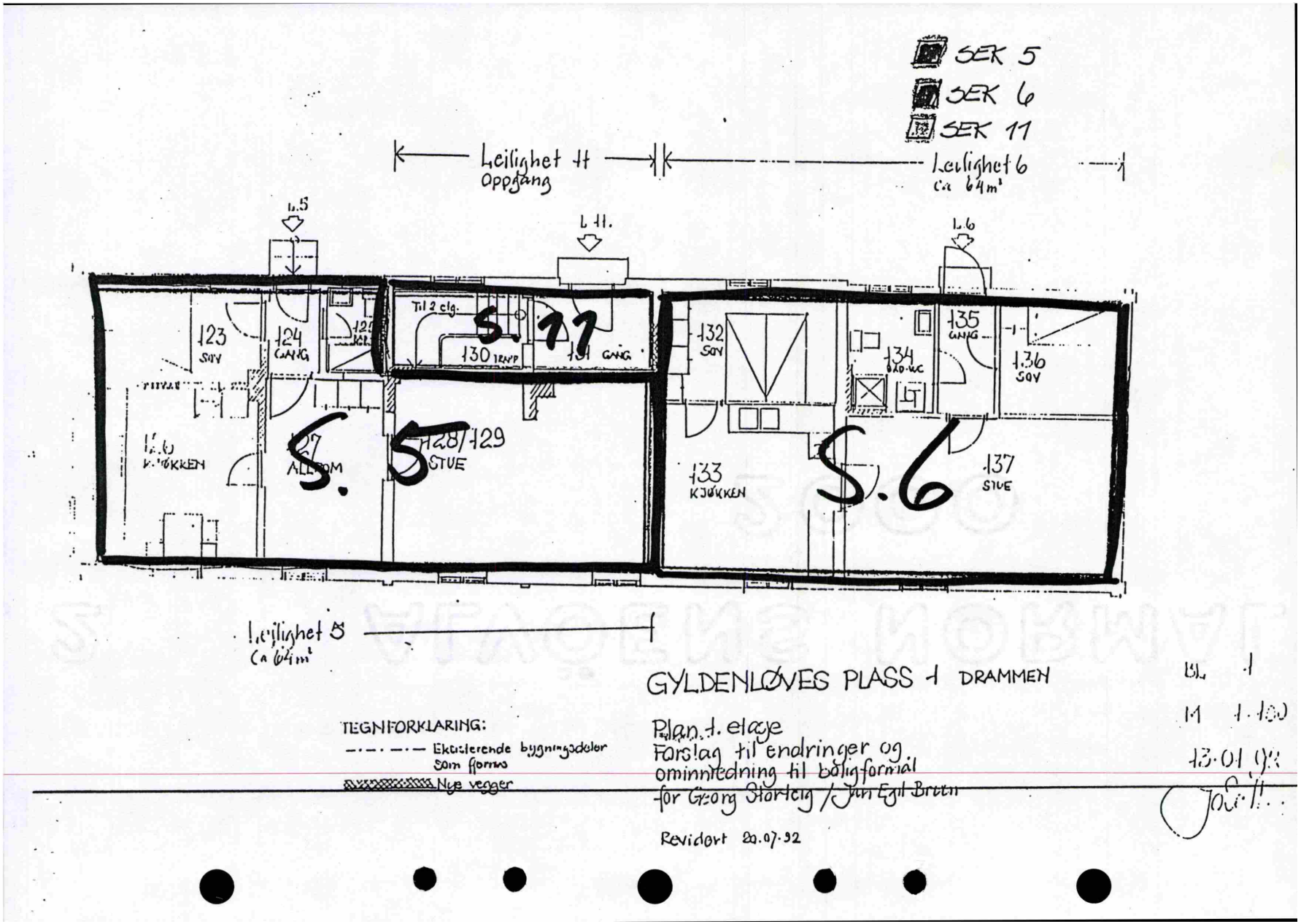
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Drammen 30/1-95	i h.t. fullmakt EIENDOMSFORUM OPPGJØR AS

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

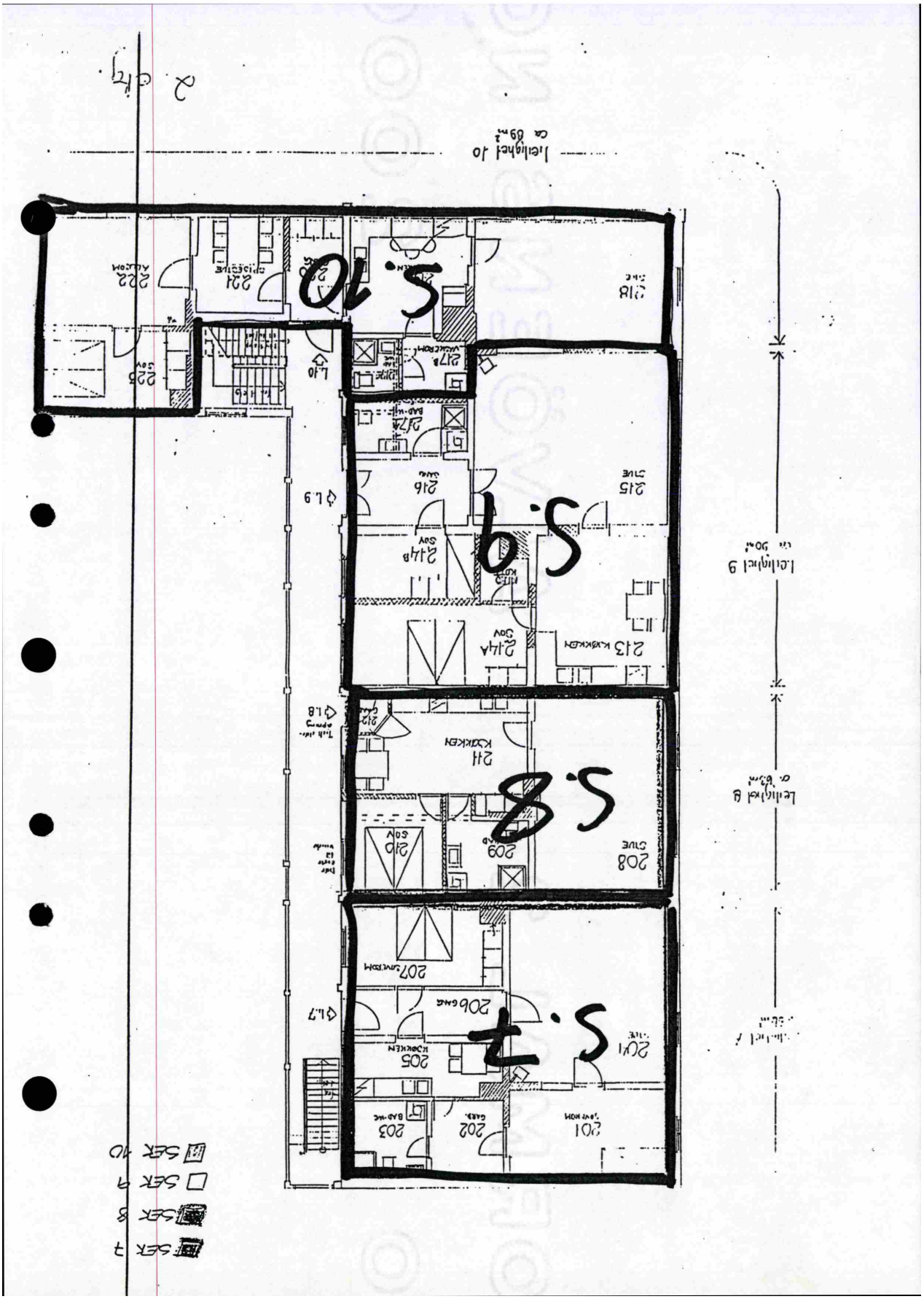

726K38
49
Tollbugata
Gyldenløves plass
111/236
602
52
43
3
223K38
3.3
3.2
3.1
2.5
5.0
9K38
77
Tordenskiolds gate
111
660
74
111
658
76
659
661
13300 X
11500 Y
20
2.9
2.5
3.4
2.6
2 7 01. 92
SV
203/92
SITUASJONSRISS over Gnr. 111 Br.nr. 236
Målestokk 1: 500 Ekv. 0.5 Ajour 19 80 Rekv.nr. 8305
Areal: 1591 m²
Koordinatsystem
Veikode: 1319
Drammen 1963
Adresse: Gyldenløves plass 1
Kartblad: 13.2/11.2
CJ041-1-45
Eier: Steinerskolen i Drammen
Drammen oppmålingsvesen
dato 16 . 1-92
underskrift
Grensemarkering:
sikker
usikker

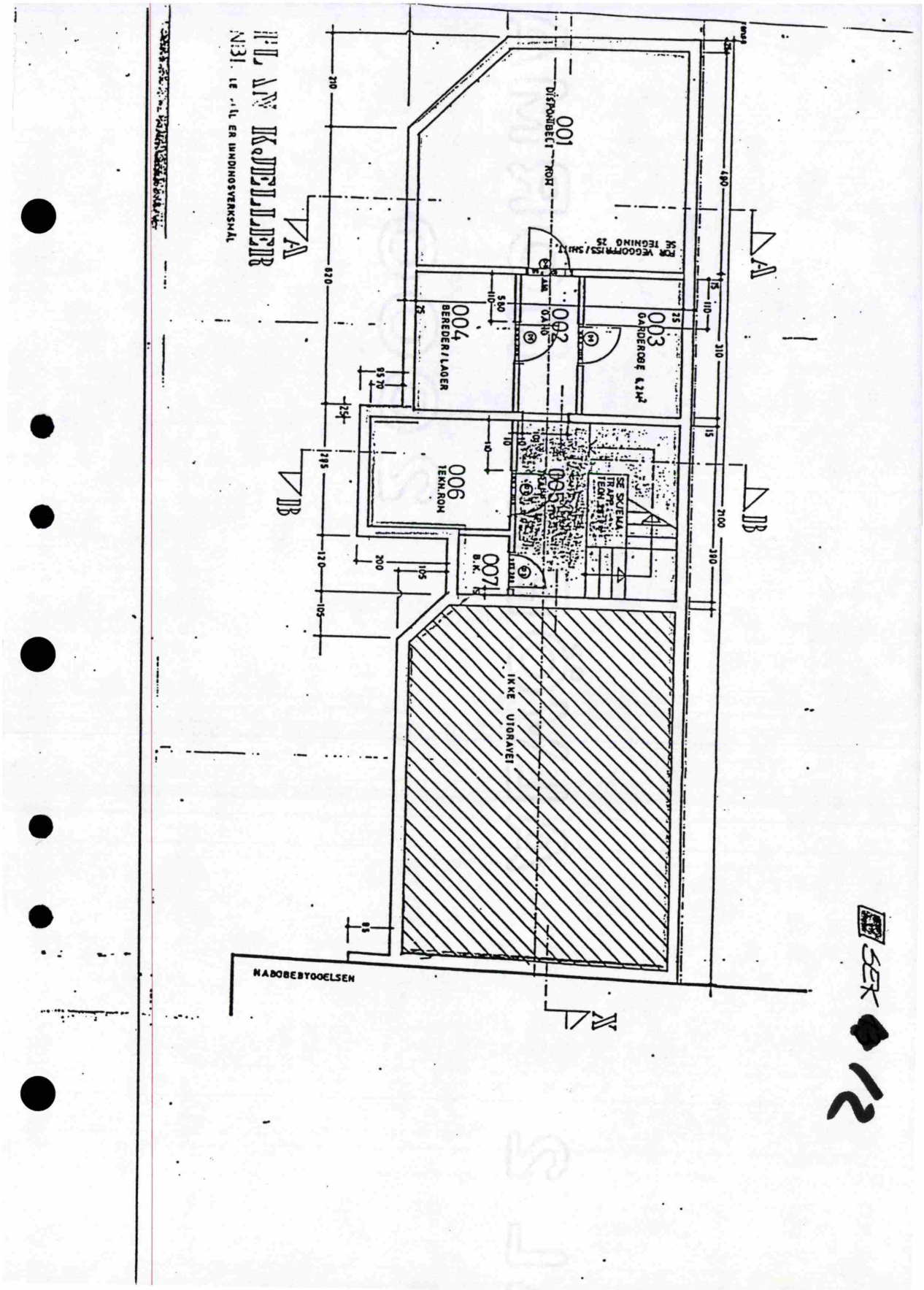

SEK 1
SEK 2
SEK 3
SEK 4
101 SOVEROM
102 SOVEROM
103 BAD/WC
104 STUE
S. 1
105 GANG
106 KJØKKEN
L.1
108 STUE
S. 2
109 GARDEROBE
110
112 KJØKKEN
L.2
113 STUE
S. 3
114A SOV
114B SOV
115A KJØKKEN
116 GANG
L.3
117A BAD-WC
115B SOV
117B BAD-WC
S. 4
STUE
119 KJØKKEN
120 ALLROM
122
L.4
Leilighet 1
ca 84m²
Leilighet 2
ca 69m²
Leilighet 3
ca 78m²
Leilighet 4
ca 85m²
1. etg

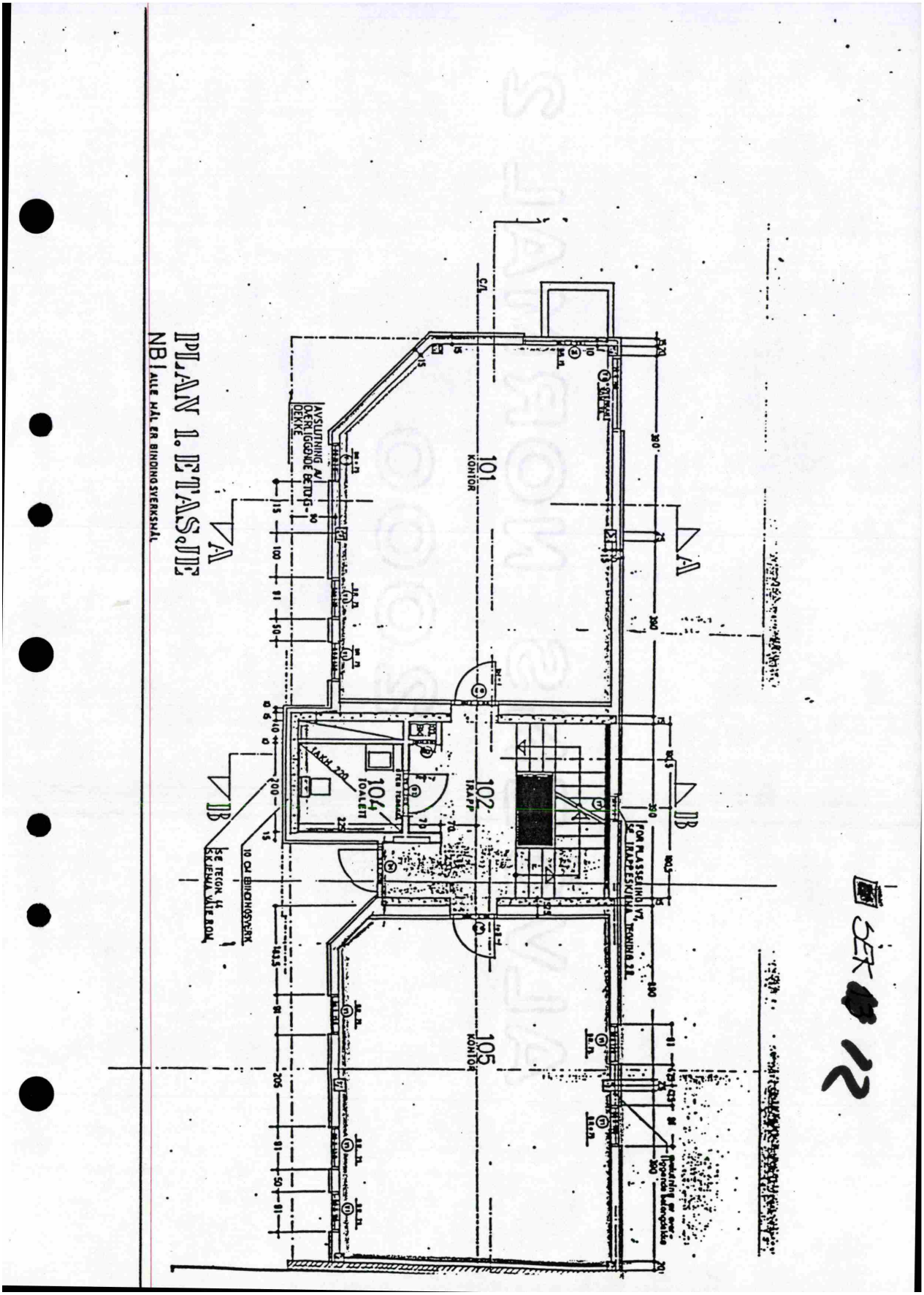
Side 5 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1995/1408/90
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 13:43
Kartverket

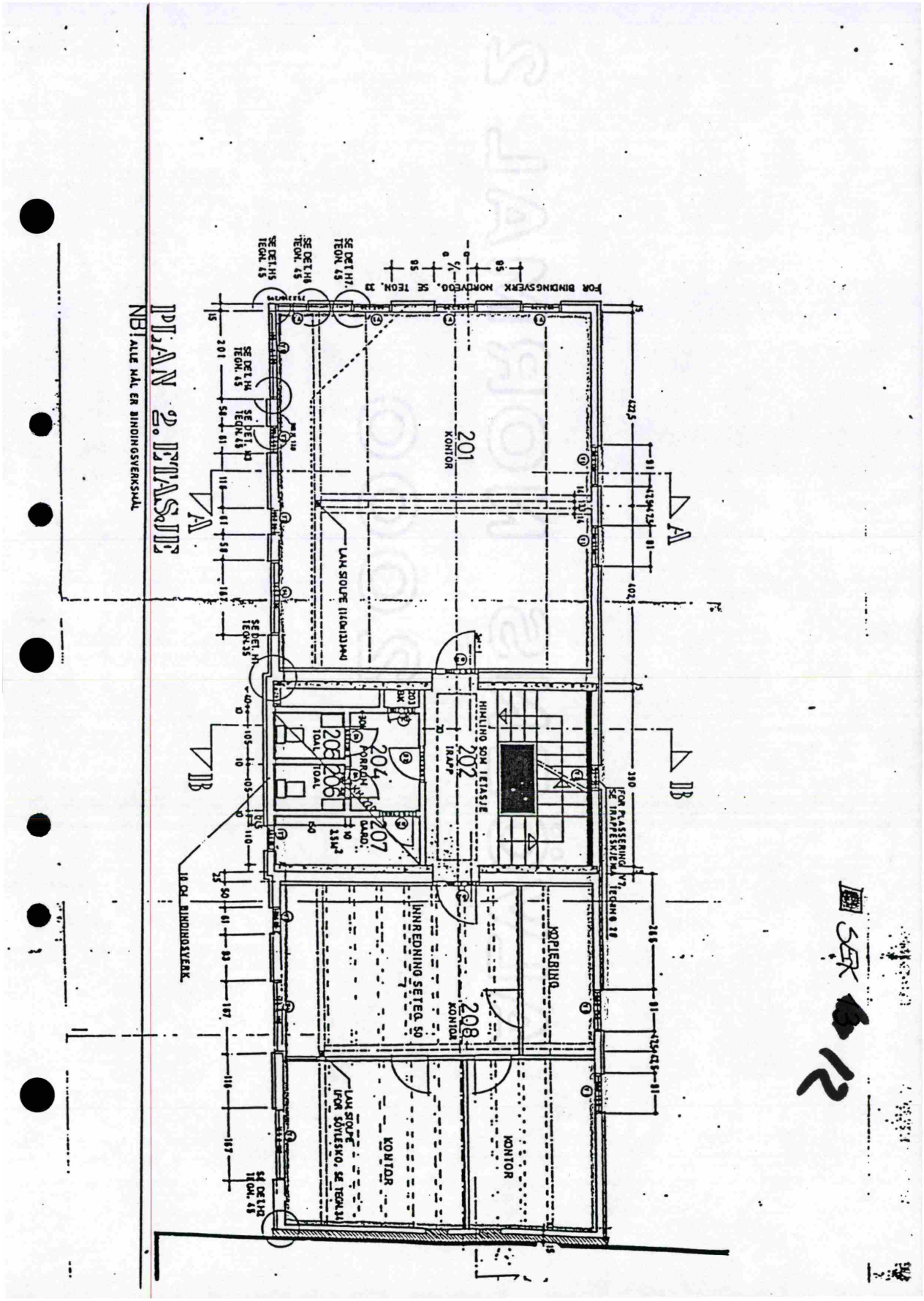


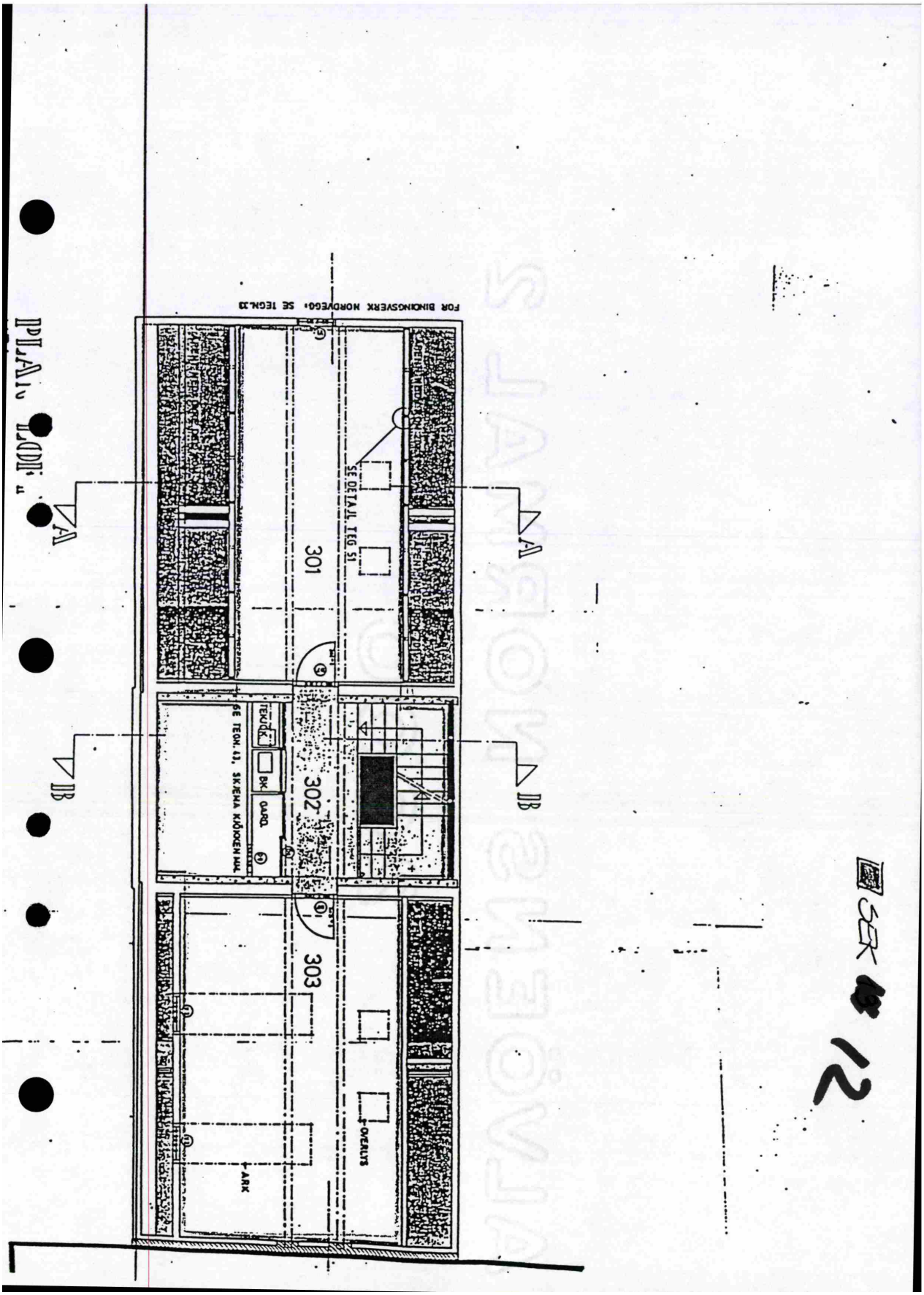
SEK 11
Leilighet 11
Ca. 91m² bruksareal
Tot. ca. 152m² gulvflate
1 gang/trapp i 1. etg. 10m²
227
SOVEROM
228
GANG
230
BAD/WC
229
KJØKKEN
231
STUE
Ark
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
TEGNFORKLARING.
Eksisterende bygnings-deler som fjernet
Nye vegger
Plan 2. etasje.
Forslag til endringer og ominnredning til Bolig formål
for Georg Stordrø / Gjertrud Brekke
Revidert 20.07.92

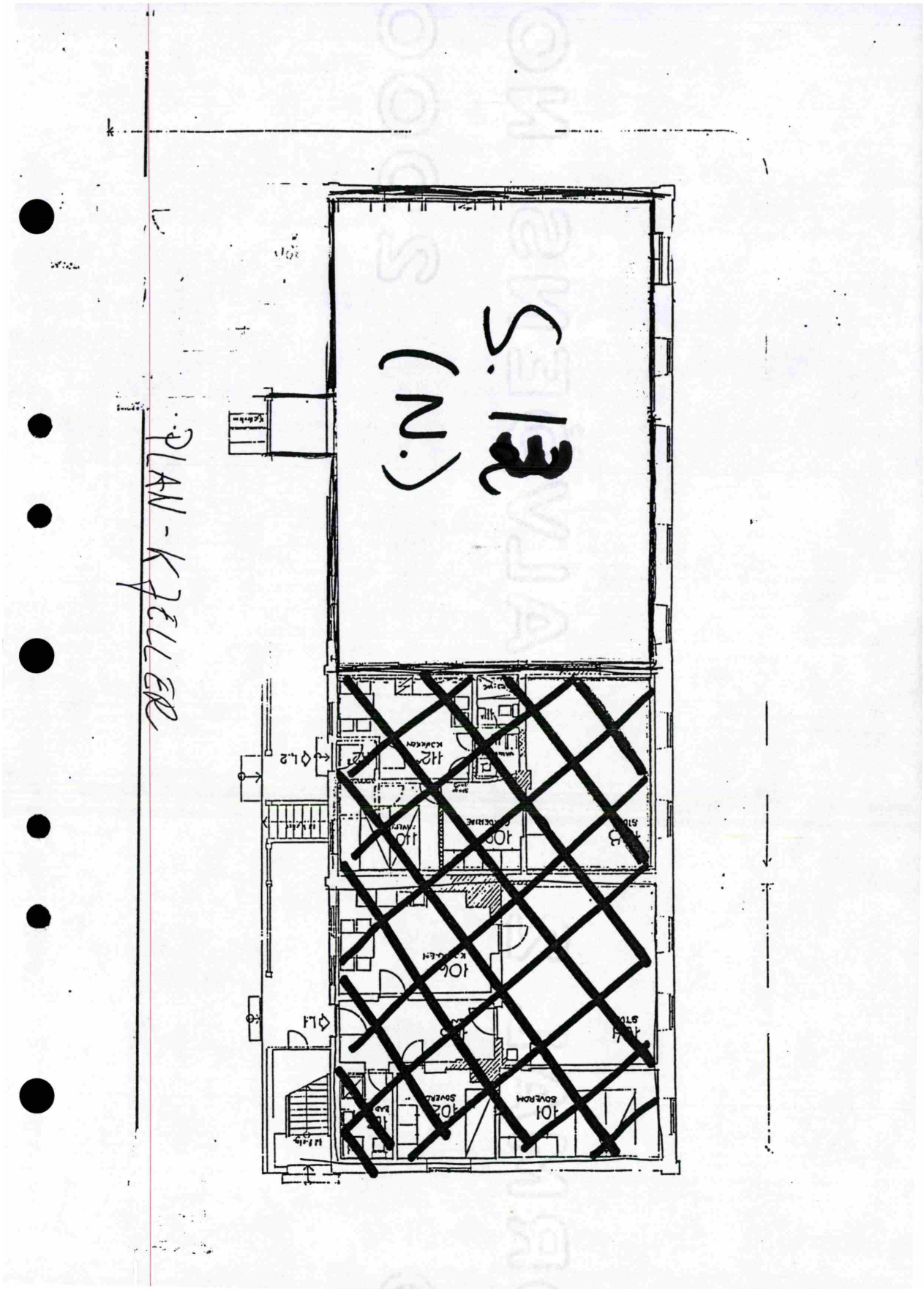

S. 10
S. 9
S. 8
S. 7

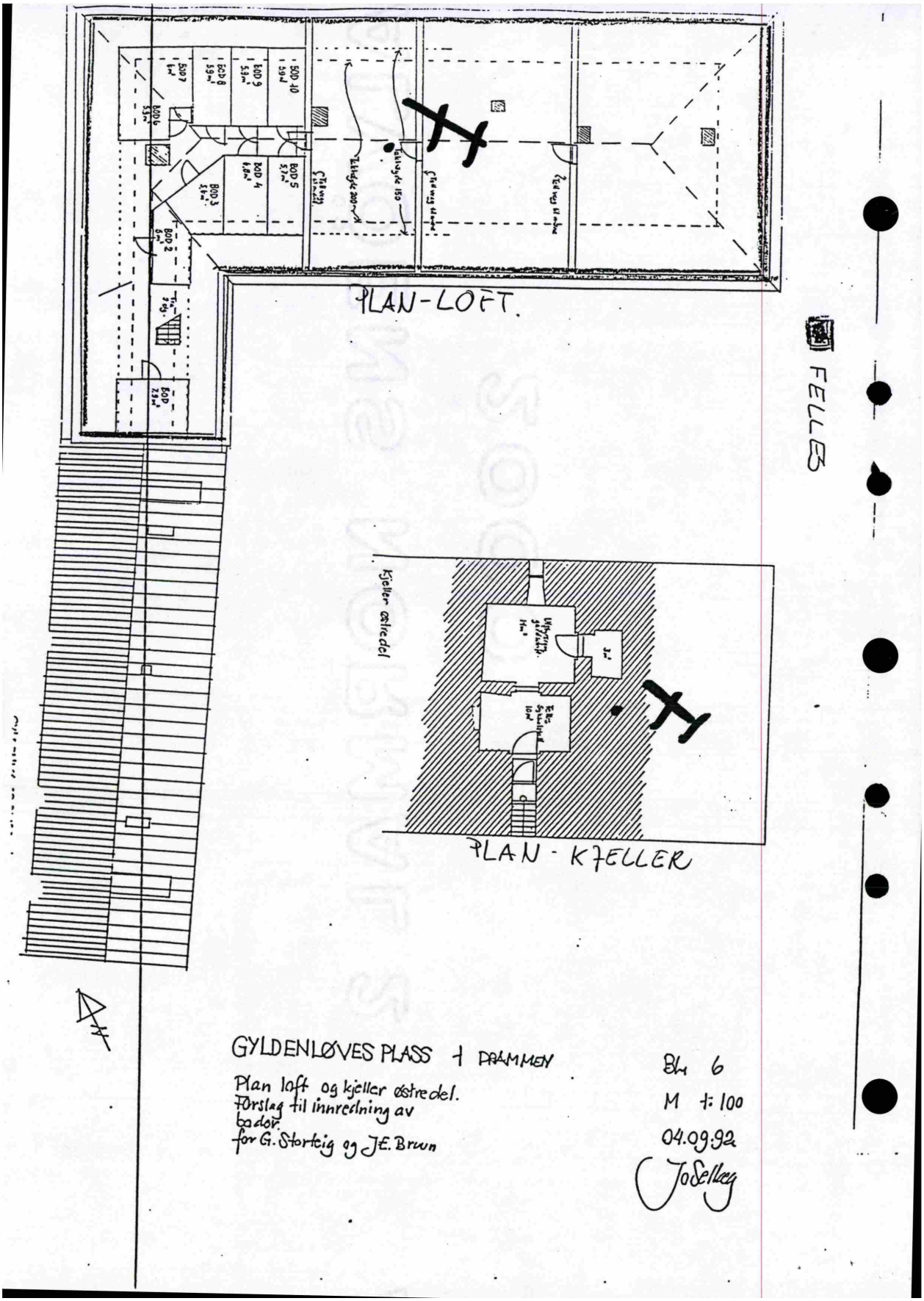

001
002
003
GARDEROBE
004
BEREDER/LAGER
006
TEKN.ROM
007
IKKE UTGRAVET
NABOBEBYGGELSEN
SE SKJEMA
A
B


PLAN 1. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
101 KONTOR
102 TRAPP
104 TOALETT
105 KONTOR
AVSLUTNING AV OVERLIGGENDE BETONG-DEKKE
LAKK. 220
10 CM BINDINGSVERK
SE TEGN. 44 SKJEMA VALE ROM
FOR PLASSERING AV TRAPPESNEVER, TEGNING 3.2.
A
B


PLAN 2. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL
201
KONTOR
202
HJMLING SOM 1. ETASJE
IRAPP
203
204
206
207
208
KONTOR
KOPIERING
KONTOR
KONTOR
SE DETALJ TEGN. 45
SE DETALJ TEGN. 33
SE DETALJ TEGN. 35


PLAN 1:100
A
A
B
B
301
302
303
SE DETALJ TEGN 51
SE TEGN. 41, SKJEMA KJØKKEN MM.
BK
GARD.
TEKN.
ARK
ØKEALTS
FOR BINDINGSVERK NORDVEGG: SE TEGN.33


PLAN - KJELLER
(N.)
SV
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112


BOD 10
BOD 9
BOD 8
BOD 7
BOD 6
BOD 5
BOD 4
BOD 3
BOD 2
BOD 1
PLAN-LOFT.
FELLES
kjeller østre del
PLAN - KJELLER
A4
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
Plan loft og kjeller østre del.
Forslag til innredning av
boder.
for G. Storteig og J.E. Brun
Bl. 6
M 1:100
04.09.92
Jo Selberg

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**236**	**0**	**2**

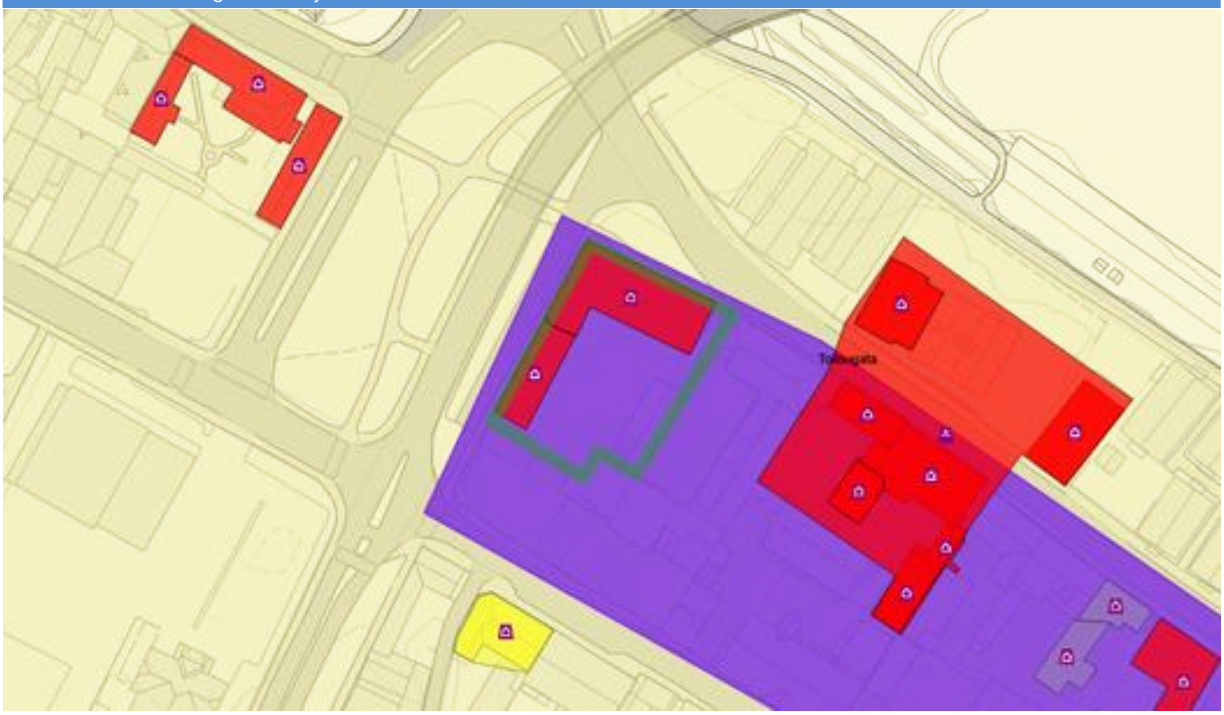
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Fredet	2	x		627.35m^2
Brannsmitteområder	1	x		1589.64m^2
Verneverdige tette trehusmiljøer	1	x		1589.64m^2
Kulturmiljøer	2	x		3179.28m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	2	x		
Fredete bygninger	2	x		
Lokalitet	1	x		704.79m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner - Sikringssoner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



- Fredet
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Uten vernestatus for enkeltobjekt
- Enhetlig kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fredet	1	x		631.27m^2
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		3.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		1589.64m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		1589.64m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	236	0	0	1	1589.64m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	156.53m^2
Annen forretningsbygning	1	1.21m^2
Annet kulturhus	1	4.46m^2
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg	1	627.43m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1589.64m^2
Ras- og skredfare	283.39m^2
Bevaring kulturmiljø	3179.28m^2
Båndlegging etter lov om kulturminner	704.95m^2

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

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1589.64m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060243-8	GYLDENLØVE BRYGGE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.67m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	6.67m^2

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**236**	**0**	**2**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



- Fredet
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Uten vernestatus for enkeltobjekt
- Enhetlig kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fredet	1	x		631.27m^2
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		3.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		1589.64m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		1589.64m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	236	0	0	1	1589.64m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	156.53m^2
Annen forretningsbygning	1	1.21m^2
Annet kulturhus	1	4.46m^2
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg	1	627.43m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1589.64m^2
Ras- og skredfare	283.39m^2
Bevaring kulturmiljø	3179.28m^2
Båndlegging etter lov om kulturminner	704.95m^2

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

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1589.64m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060243-8	GYLDENLØVE BRYGGE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.67m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

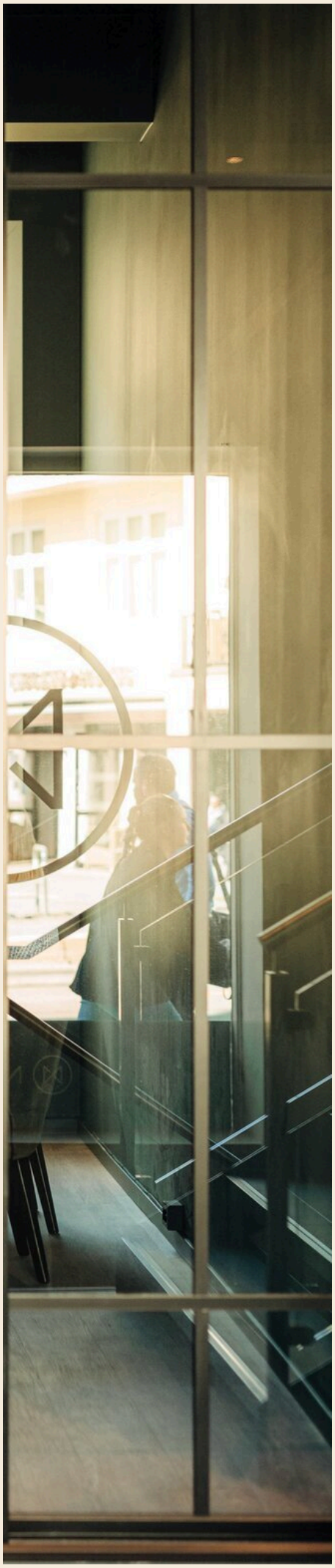
Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	6.67m^2

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0118/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gyldenløves plass 1 3044 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 111, bnr 236, snr 2 (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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696