NORDVIK

Omstedgata 8

2 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Omstedgata 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026









Nøkkelinformasjon

Nyoppusset (2026) og arealeffektiv 3-r - Parkering + garasje - Sentralt og pendlervennlig - Nært Drammen nye sykehus

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**86 130,-**
Totalpris	**3 476 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**987,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Omstedgata 8!

Dette er en meget delikat og nyoppusset leilighet beliggende i sjarmerende bygård.

Leilighetens høydepunkter:

- Alle overflater oppusset i 2026
- Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Meget delikat bad
- Nytt elektrisk anlegg og ny kurs til kjøkken
- Lys og flott stue
- 2 soverom
- Garasje og parkering

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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK










NORDIC
LIGHT


NORDIC
LIGHT


























Nye Drammen Sykehus

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
10-0041/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 435, snr 1 i Drammen kommune

Selger
Eirik Bøen Siem

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 476 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 489 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 50 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 15 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Garasje og parkeringsplass. Sameiet har felles kjeller og felles kryploft.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Her kommer man rett inn til en meget delikat og flott leilighet med standard fra 2026. Flislagt entré med plass for å henge fra seg.

Kjøkken: Fra entré er det direkte adkomst inn til et delikat og fint kjøkken fra HTH. Kjøkkenet er velutstyrt, og har integrerte hvitevarer som medfølger handelen.

Stue: Lys og fin stue med store vinduer som gir rikt med lysinnslipp. Stuen kan enkelt møbleres med både sofa- og spisemøblement, samt tilhørende tv-løsning. Selv om leiligheten har en moderne og meget delikat standard, er de sjarmerende klassiske detaljene med dobbelt fløydør ivaretatt inn til hovedsoverom.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Begge er lysmalte og delikate med plass for ulik møblering med seng og tilhørende klesoppbevaring.

Bad: Oppusset og pent bad fra 2026 med flis over eksisterende flis, nye baderomsmøbler og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i bad.

Parkering
Det medfølger en garasje med adkomst fra gateplan, samt biloppstilling i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Leilighetens overflater er oppusset i 2026, herunder:
- Nye gulv
- Sparklet og malt alle flater
- Nye lister
- Nytt kjøkken (innredning fra HTH, samt nye hvitevarer)
- Oppusset bad med nye fliser og innredning på bad
- Oppgradert det elektriske
- Byttet ytterdør

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nye fliser på bad, arbeidet utført av TileflowNorge. Det følger med garanti på jobben.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Det ble montert nye mansjetter ved rør og nytt membranoppbrett ved dørterskel i forbindelse med flislegging i 2026. Utført av TileflowNorge.

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

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det foreligger samsvarserklæring. Utført av elektrotjenester Pedersen: byttet elektrisk i leiligheten, nye kurser til kjøkken.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Hele leiligheten ble pusset opp i 2026, nye gulv, ny gips, sparklet og malt, nytt kjøkken fra HTH. Arbeidet er utført av MD Byggservice.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Observert noe innsig av vann i kjeller ved store nedbørsmengder. Noe råteskader etc på skillevegger i kjeller.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Gammelt hus, så noe skavanker på grunnmur.

- Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Sameiet i Tomtegata 31 har tinglyst adkomstsrett i grenselandet mellom eiendommene. Dette gjelder også vedlikehold.

Bygningssakkyndig
Drammen Takstsenter v/Steffen Hegle-Olsen

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

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

Taktekkingen er av ukjent type takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt enkelte trevinduer med koblet glass.
Vinduer på soverom datert 1973 og 1976.
Bygningen har standard hovedytterdør. Døren er levert med integrert (skjult) smartlåsløsning fra fabrikk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er felles råkjeller med utvendig adkomst. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Anlegget er opplyst å være nytt i 2026.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert sprekk i glass på gjesterom, utvendig rute.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik med avvik.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger
- Ventilasjon: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Varmtvannstank: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekker, riss samt partier med løs og forvitret puss. Forholdet kan ha sammenheng med materialbevegelser, fuktpåvirkning, aldring og manglende vedlikehold.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Kjøkken - avtrekk: Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.
- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ukjent alder samt manglende dokumentasjon på utførelse og alder på opprinnelig tettesjikt/membran.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Rom under terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Fuktsikring og drenering: Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre inntrenging av fukt i kjeller/underetasje. Konsekvensen av utilstrekkelig drenering og manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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 - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad

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

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker felles bygningsforsikring.

Kommunale avgifter
Kr 6 828,-

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

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune, og det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har vært bebodd. Historisk forbruk er derfor unormalt lavt, og det gjøres oppmerksom på at vann og avløp faktureres etter forbruk i tillegg til fastledd. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere for blant annet kabel-tv, internett, alarm etc.

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

Sameiet

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

Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 4923177

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 397 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt består av innkjøring og gårdsplassl. Fra gateplan er det også innkjøring til en mindre garasje på 15 m2 som tilhører denne seksjonen. Gårdsplassen benyttes hovedsakelig som parkeringsareal.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til kollektive tilbud, med ca 10 min gange til Brakerøya stasjon med god forbindelse retning

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

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

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

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. Ca. 22 min gange til Drammen videregående skole. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger (bortsett fra på garasje), til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig byggeår tatt i betraktining. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, som utgjør et skille innenfor plan- og bygningsloven, som sier at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før da.

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

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

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

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

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

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

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

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

3301/113/435/1:
29.03.1989 - Dokumentnr: 2795 - Erklæring/avtale
Målebrev hvoretter d.e. areal er 420 m2

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

19.08.2025 - Dokumentnr: 966589 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 25/100

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for

eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 123 200,- 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 23. februar 2026

Megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

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

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

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

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

Omstedgata 8

Nabolaget Brakerøya - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

Offentlig transport

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

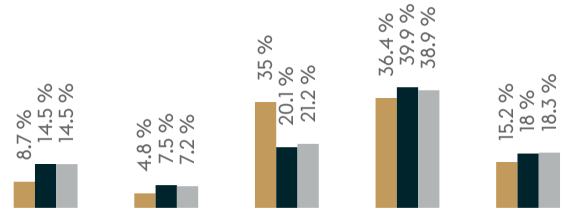
Barnehager

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

Dagligvare

Meny Brakerøya	2 min
Kiwi Brakerøya	4 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 113, bnr. 435, snr. 1

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13587 **Referansenummer:** WE4570

Foretak: Drammen Takstsenter AS **Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

Drammen Takstsenter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Det er registrert noe fuktinnsig i felles kjeller ved trappenedløp, og det anbefales at forholdet følges opp med egnede tiltak.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av ukjent type takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt enkelte trevinduer med koblet glass.
Vinduer på soverom datert 1973 og 1976.

Bygningen har standard hovedytterdør.
Døren er levert med integrert (skjult) smartlåsløsning fra fabrikk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat og fliser i entre.
Vegger har malte platekledninger.
Innvendige tak har malte himlingsplater.
Det er nye gulv og veggflater fra 2026.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Innvendige dører er behandlede dører fra 2026.
Det er original to-fløyet dør til hovedsoverom.
To-fløyet dør til hovedsoverom tar i gulv ved åpning. Forholdet er opplyst å bli utbedret før salg.

VÅTROM Gå til side

Bad renovert i 2026 med flis på flis.
Det er fremvist bilder av oppbyggingen.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.
Det er registrert stedvis hullyd under enkelte fliser, noe som kan forekomme ved bruk av storformatfliser

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier har fremvist bilder som viser mansjetter ved rørgjennomføringer samt membranoppbrett ved dørterskel.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilførsel av luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gjesterom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

Anlegget er opplyst å være nytt i 2026.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

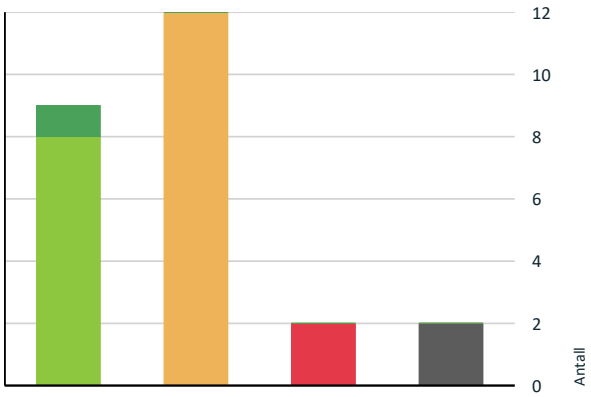
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremvist planskisse av seksjonering.

Deler av kjøkken og stue er ombygget til et ekstra rom som ikke fremgår av tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

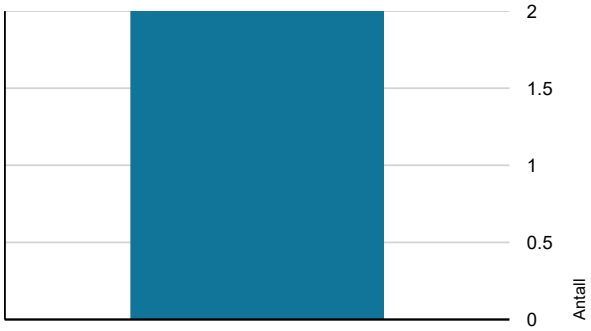
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Selveierleilighet

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av ukjent type takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av stål.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

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

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

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





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

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

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt enkelte trevinduer med koblet glass.
Vinduer på soverom datert 1973 og 1976.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i glass på gjesterom, utvendig rute.

Vindu på hovedsoverom er vanskelig å åpne. Vinduet fremstår malt fast.

Tilstandsgrad settes med ref til alder og levetid på bygningsdelen, hvor nedre del av levetiden er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres sprekk i glass på gjesterom ved å skifte ut den utvendige ruten for å unngå risiko for ytterligere skader og varmetap.

Vinduet på hovedsoverom bør frigjøres og justeres slik at det kan åpnes og lukkes uten problemer, for å sikre rømningsvei og ventilasjon.

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



TG 1 Dører

Bygningen har standard hovedytterdør.
Døren er levert med integrert (skjult) smartlåsløsning fra fabrikk.

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med laminat og fliser i entre.
Vegger har malte platekledninger.
Innvendige tak har malte himlingsplater.

Det er nye gulv og veggflater fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 20-22 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 15-17 mm høydeforskjell på soverom

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

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er behandlede dører fra 2026.
Det er original to-fløyet dør til hovedsoverom.

To-fløyet dør til hovedsoverom tar i gulv ved åpning. Forholdet er opplyst å bli utbedret før salg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad renovert i 2026 med flis på flis.
Det er fremvist bilder av oppbyggingen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.
Det er registrert stedvis hullyd under enkelte fliser, noe som kan forekomme ved bruk av storformatfliser

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier har fremvist bilder som viser mansjetter ved rørgjennomføringer samt membranoppbrett ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ukjent alder samt manglende dokumentasjon på utførelse og alder på opprinnelig tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon på utførelse og ukjent alder på tettesjikt/membran medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og funksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, gjennomføringer og sluk.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Tilførsel av luft under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra HTH.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ukjent alder på rør i bygget generelt.

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

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

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller.

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

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

Anlegget er opplyst å være nytt i 2026.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026 Gjelder leiligheten.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser samsvarserklæring foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder og drenering rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et plant terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/50 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, 2 Soverom, Stue, Bad, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	810 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

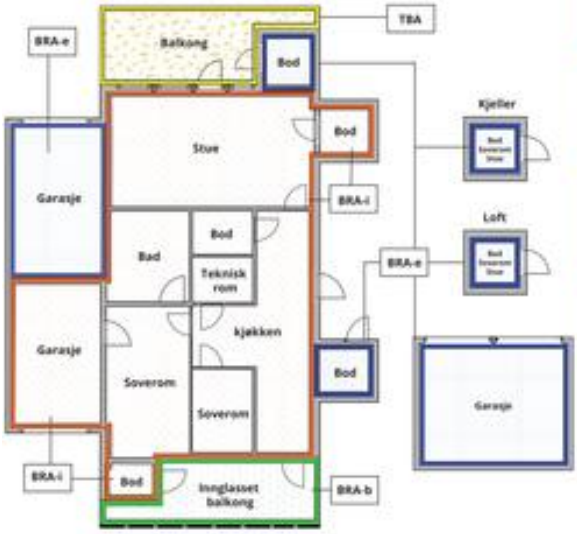
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	50			50	
Garasje		15		15	
SUM	**50**	**15**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad		
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremvist planskisse av seksjonering.

Deler av kjøkken og stue er ombygget til et ekstra rom som ikke fremgår av tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leilighet renovert 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Eirik Bøen Siem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	435		1	397 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Omstedgata 8

Hjemmelshaver
Eirik Bøen Siem

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale byggetegninger eksisterer ikke. Gjennomgått planskisse fra seksjonering August 2025.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
10-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Eirik Bøen Siem

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4923177
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på bad, arbeidet utført av TileflowNorge. Det følger med garanti på jobben.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nye mansjetter ved rør og nytt membranoppbrett ved dørterskel i forbindelse med flislegging i 2026. Utført av TileflowNorge

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet takvinduer i 2. etasje. Av MD Byggservice

---

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: Utført av elektrotjenester pedersen, byttet elektrisk i leiligheten. Nye kurser til kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten ble pusset opp i 2026, nye gulv, ny gips, sparklet og malt, nytt kjøkken fra HTH. Arbeidet er utført av MD Byggservice.

---

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)

Ja

Beskriv: Ja, observert noe innsig av vann i kjeller ved store nedbørsmengder. Noe råteskader etc på skillevegger i kjeller

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gammelt hus, så noe skavanker på grunnmur.

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? Skal være oppgitt av takstmann

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet i Tomtegata 31 har tinglyst adkomstsrett i grenselandet mellom eiendommene. Dette gjelder også vedlikehold

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

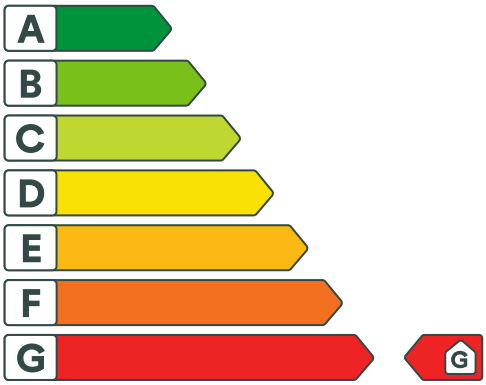
Oppdragsnummer: 10-0041/26

enova

Energiattest



Adresse **Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262383**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158495163**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **435**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **526,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **549,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 461 kWh**



Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Omstedgata 8, 3012 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ORDENSREGLER FOR SAMEIET OMSTEDGATA 8

Fastsatt av årsmøtet [21.01.2026

1. Alminnelige regler

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

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

---

2. Bruk av fellesarealer

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

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

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

---

3. Oppvarming og ventilasjon

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

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

---

4. Støy og ro

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

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

---

5. Vedlikehold, skader og varsling

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

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

---

6. Avfall og renhold

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

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

---

7. Parkering

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

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

---

8. Dyrehold

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

---

9. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET OMSTEDGATA 8
Fastsatt 01.08.2025

---

1 EIERSEKSJONSSAMEIET – FORMÅL OG ORGANISERING

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

---

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

2.1 Faktisk disposisjonsrett

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

2.2 Rettslig disposisjonsrett

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

---

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

---

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

---

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

---

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

---

7 ÅRSMØTET

7.1 Myndighet

Øverste myndighet utøves av årsmøtet.

7.2 Deltakelse

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

7.3 Innkalling

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

7.4 Saksbehandling

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

7.5 Flertallskrav

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

7.6 Møteledelse og protokoll

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

---

8 STYRET

8.1 Sammensetning

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

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

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

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

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

ROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET OMSTEDGATA 8

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

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

Sak: Valg av styre

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Følgende ble valgt til styre:

Styreleder: Eirik Bøen Siem

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

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

10.01.2026

PROTOKOLL FRA KONSTITUERENDE ÅRSMØTE

Sameiet Omstedgata 8

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

.1. Konstituering

Møtet ble åpnet av Eirik Bøen Siem.

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

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

2. Valg av styre

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Følgende ble valgt til styre:

Styreleder:
Eirik Bøen Siem, fødselsdato 21.03.2000

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

3. Signatur

Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Sameiet forpliktes ved signatur av styreleder alene.

4. Eventuelt

Det forelå ingen ytterligere saker til behandling.

Møtet ble hevet.

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

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

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

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

Bygninger innenfor analyseområdet

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

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

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

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

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

Arealplaner innenfor analyseområdet

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

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

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

Drammen kommune

Kulturminner

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

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet	

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

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

Bygninger innenfor analyseområdet

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

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

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

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

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

Arealplaner innenfor analyseområdet

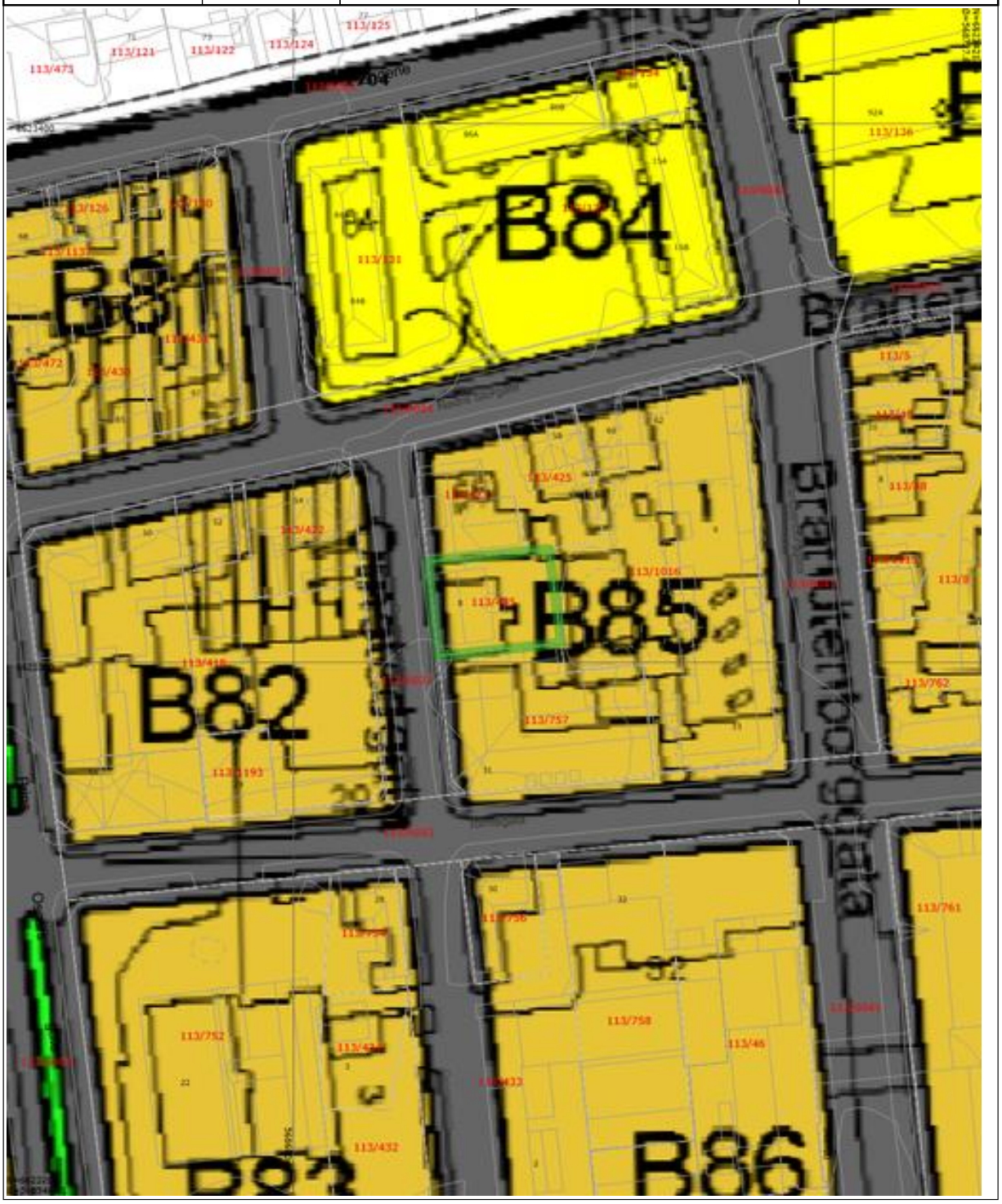
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060247-2	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET BRANDTENBORGGATA - TOMTEGATA- OMSTEDGATA - NEDRE STORGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	389.19m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

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

Datasett uten treff (0)

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



Tegnforklaring

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

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



Tegnforklaring

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

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



Tegnforklaring

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

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



Tegnforklaring

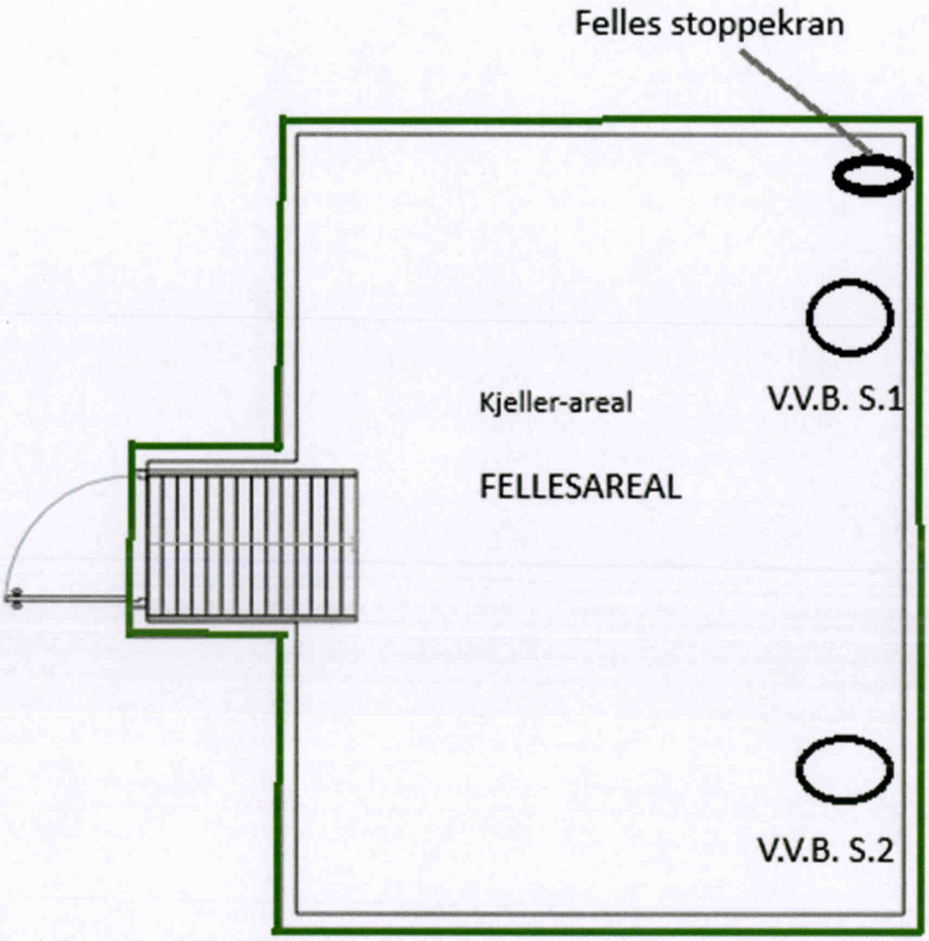
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang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

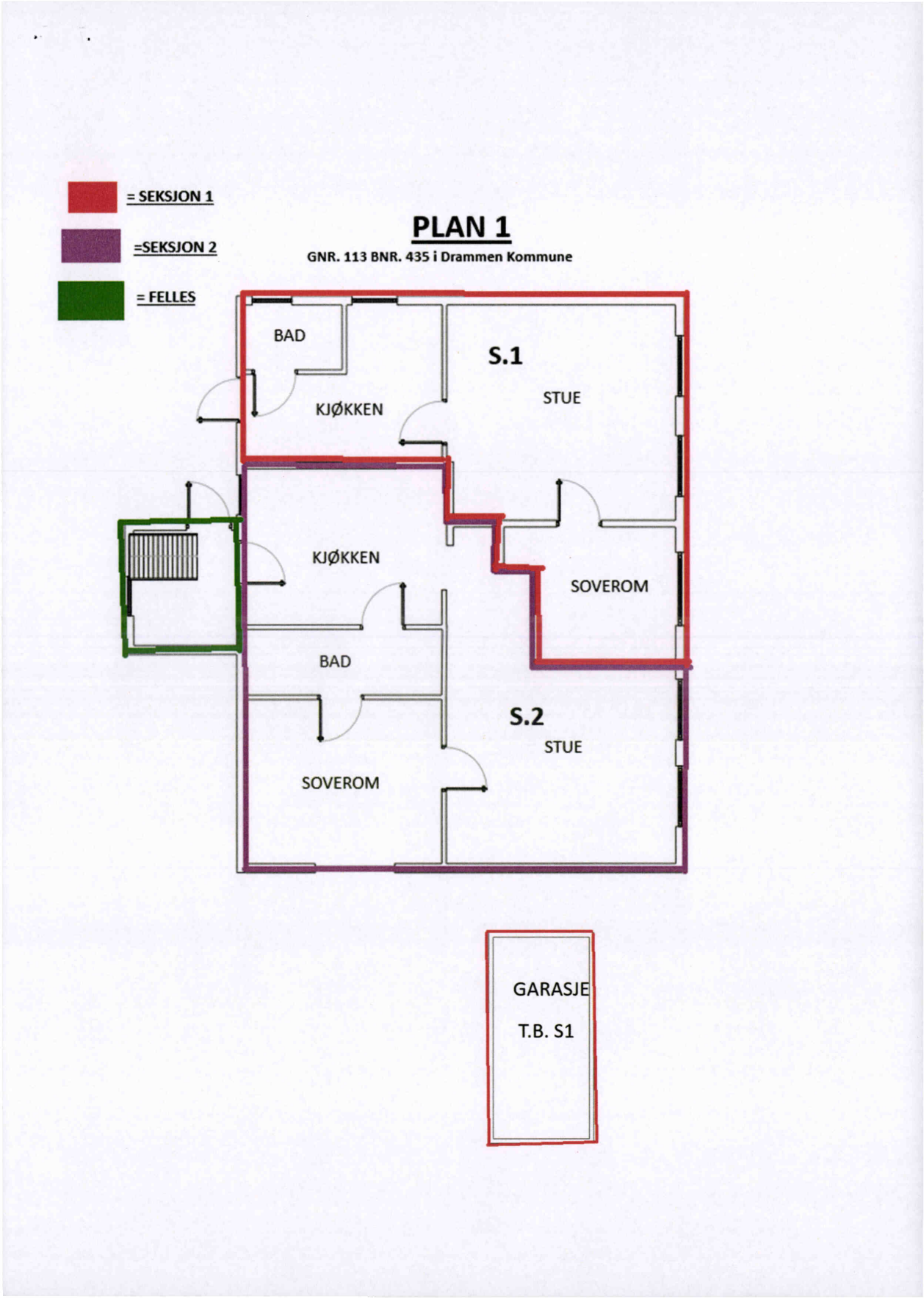


Drammen kommune

PLAN KJELLER

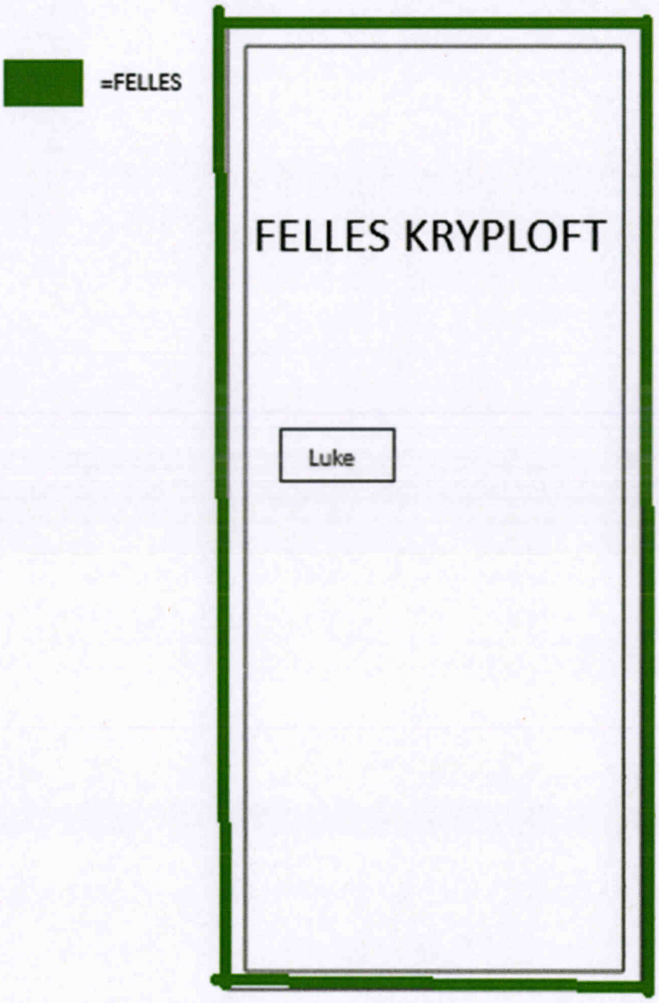
Gnr. 113 Bnr. 435 i Drammen Kommune




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

PLAN LOFT

GNR. 113 BNR. 435 i Drammen Kommune



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

ERKLÆRING

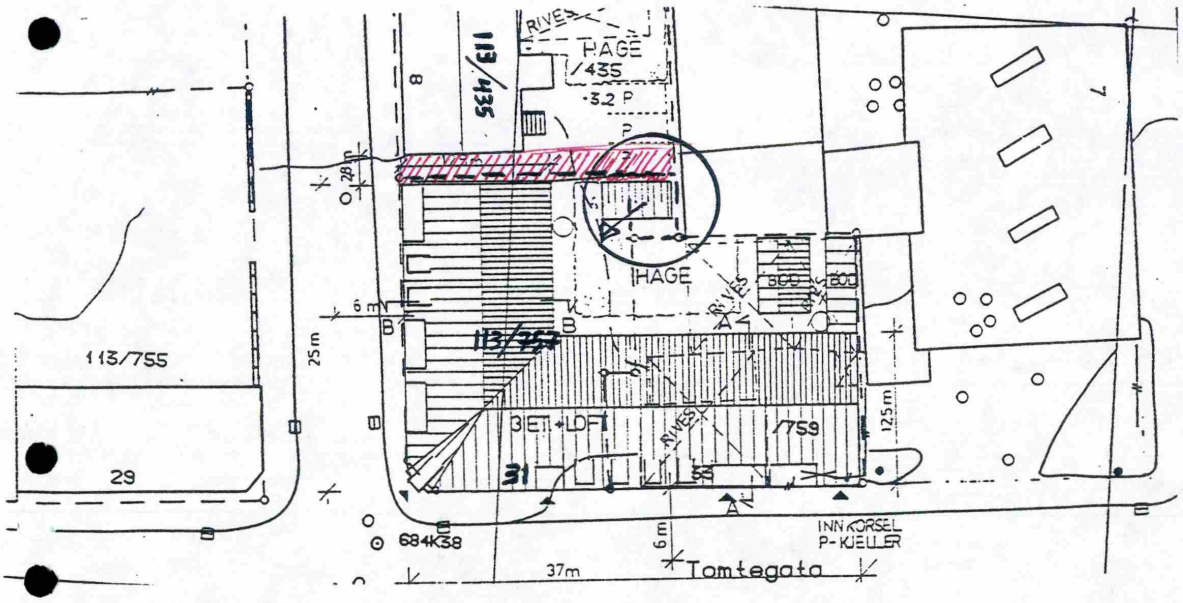
om

FELLES VEIRETT

TINGLYST
22 DES 1998
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 20200

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

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



Vedlikeholdet av felles adkomstvei deles likt mellom de 2 eiendommene.

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

Drammen den, 4/8 1998

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

Øivind Saasen
110345 [redacted]

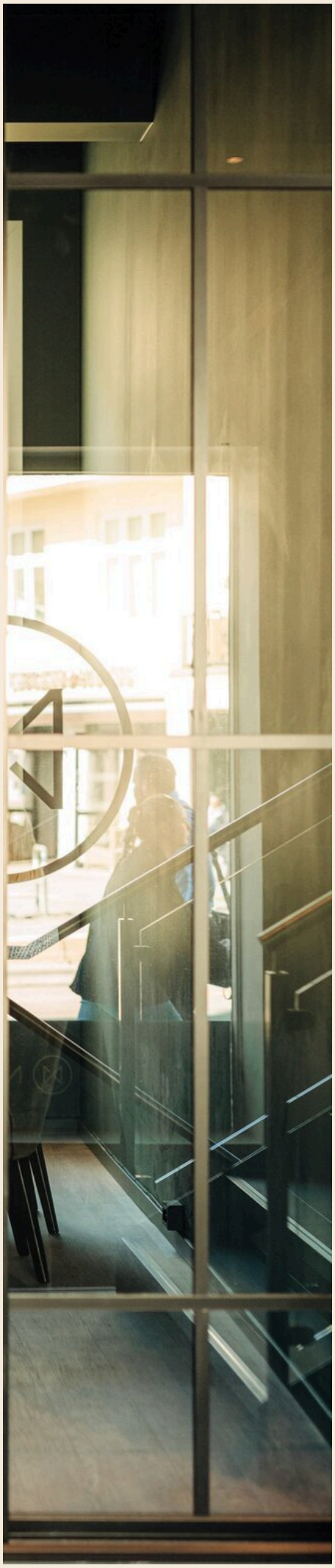
Seksjon 6+9 Fnr. 879 728 441
Tomtegata Borettslag
deleier av gnr. 113 bnr. 757

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: 10-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Omstedgata 8 3012 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 435, snr 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:

Simen Eknes Slotsvig

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