

Prins Oscars gate 32L



Velkommen til

Prins Oscars gate 32L



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

Bragernes

Stor eierleilighet beliggende attraktivt på Bragernes - 4 soverom - 2 bad - Flotte uteplasser - Solrikt - Parkering

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 483,-
BRA-i	125 kvm
Totalt BRA	149 kvm
Soverom	4
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1972

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

Megler 2	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Prins Oscars gate 32 L!

Dette er en flott selveierleilighet over to etasjer med sentral beliggenhet på Bragernes, med gangavstand til "alt". Kort gange til barnehage, skoler, offentlig transport og Bragernes Torg med alle fasiliteter. Kun ca. 10 min gange til CC kjøpesenter med butikker, restauranter, apotek, treningssenter, dagligvare m.m. Kun ca. 12 min gangavstand til Brakerøya stasjon med hyppige avganger retning Asker og Oslo samt det nye sykehuset i Drammen.

Noen høydepunkter:

- Sentral beliggenhet
- God planløsning
- Et bad fra 2019
- 4 soverom med god størrelse
- Meget romslig stue
- Store terrasser med meget gode solforhold

Leiligheten har en parkeringsplass i carport - Det er lagt opp infrastruktur for lader, hver seksjonseier må selv bekoste boks fra Zap-Tec.

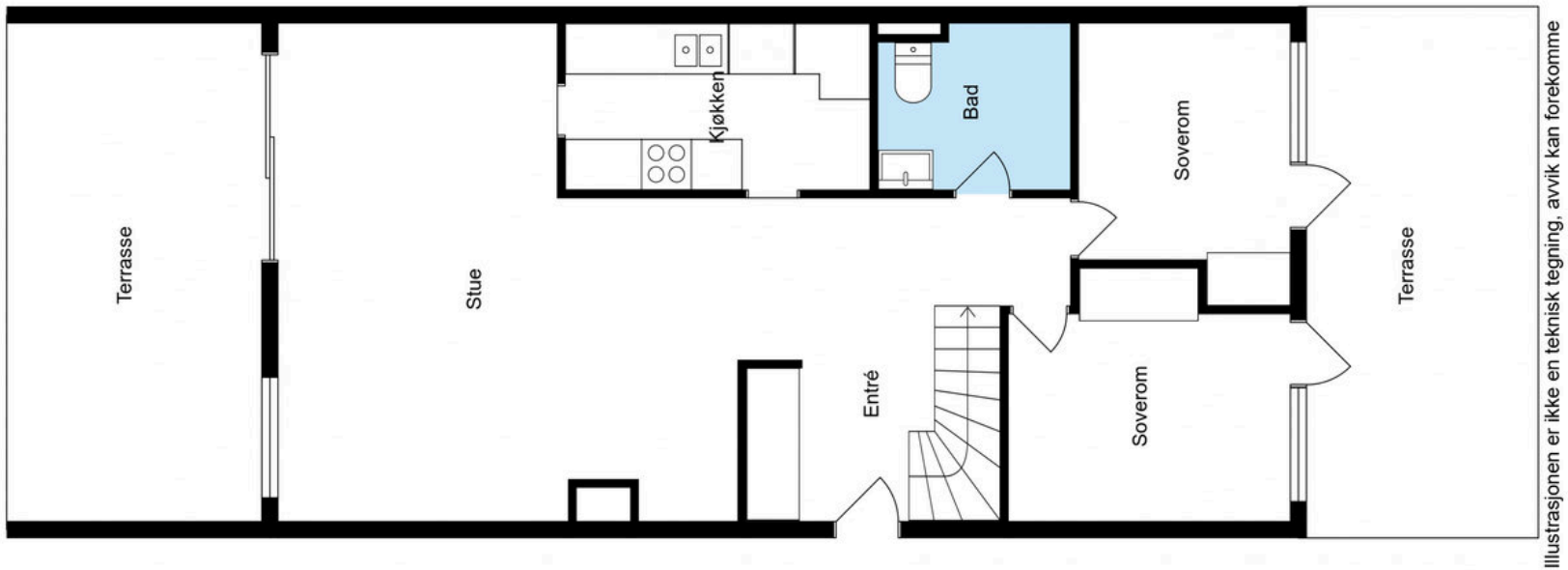
Arealer og innhold

BRA-i:	125 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	149 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom og bad
BRA-e: 24 kvm. 2 boder på fellesareal
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse fra stue ca. 26 kvm og fra soverom ca. 27 kvm

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang, bad, bod og 2 soverom
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong på c. 7 kvm



Plantegning 1. etasje

































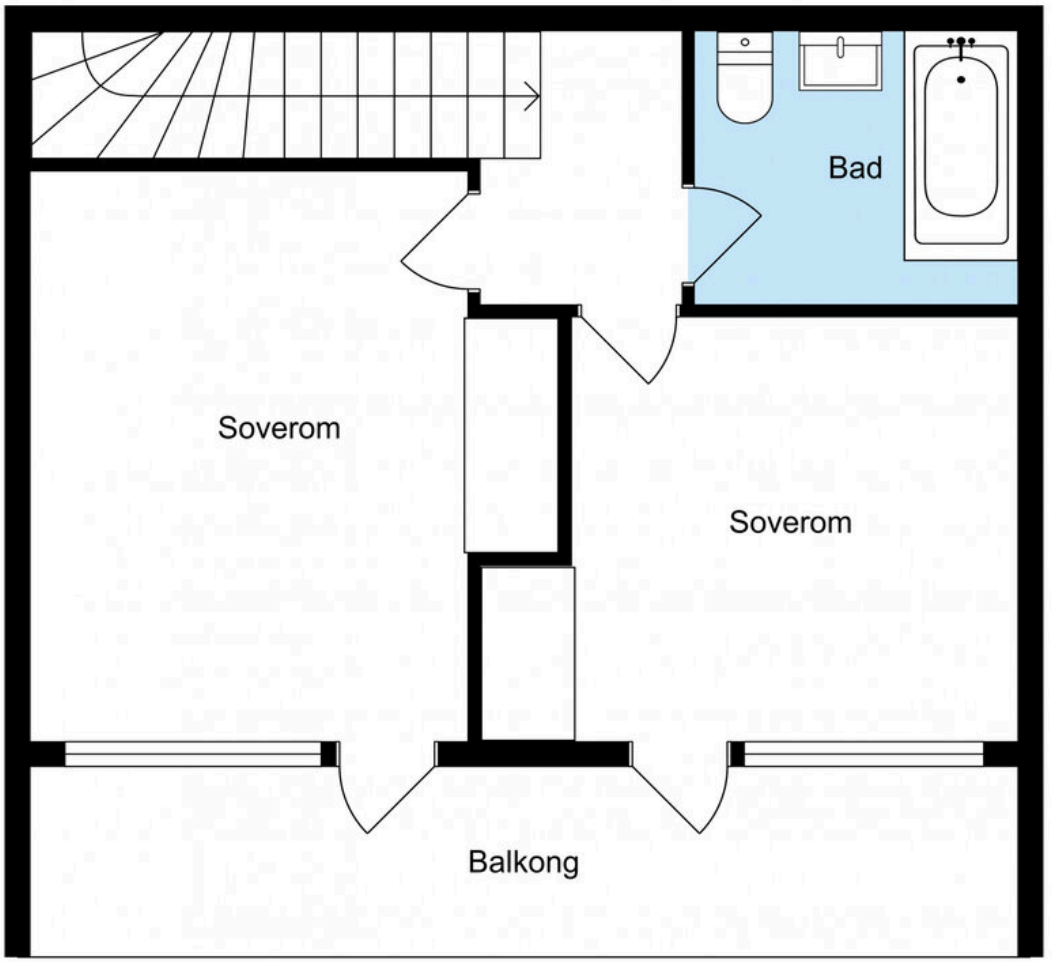







Miele
Miele


Miele



Plantegning 2. etasje















Informasjon

Prins Oscars gate 32L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0140/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Prins Oscars gate 32L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 489, snr 23 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Elisabeth Sire Larsen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom og bad
BRA-e: 24 kvm. 2 boder på fellesareal
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse fra stue ca. 26 kvm og fra soverom ca. 27 kvm

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang, bad, bod og 2 soverom
Total BRA: 32 kvm.

TBA: 7 kvm. Balkong på c. 7 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 7 m²
- Terrasse fra stue på ca. 26 m²
- Terrasse fra soverom på ca. 27 m²

BRA-e:
- Bod 1 på ca. 9 m²
- Bod 2 på ca. 15 m²

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

Solforhold

Gode solforhold med morgensol på baksiden ved soverommene og ettermiddag og kveldssol på stuesiden.

Innhold

1. etasje:
93 m². Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom og bad
2. etasje:
32 m². Gang, bad, bod og 2 soverom

I tillegg er det 2 boder på fellesareal ved carport.

Standard

1. etasje:
Gang:
Hyggelig gang med stor skyvedørsgarderobe ønsker deg velkommen inn i leiligheten. Det er lagt parkett gjennomgående i hele 1. etasje foruten bad. Mye god oppbevaringsplass i garderobeskapene.

Stue/spisestue:
Videre inn fra gangen kommer man til stue og spisestue som er meget romslig med store vindusflater og skyvedør ut mot terrassen. De store vinduene gir godt med naturlig lys inn og fint utsyn mot nærområdet.
Den lekre klebersteinsovnen er ett smykke i rommet som avgir meget god varme på de kaldere vinterdagene. I stuen er det mange muligheter for ulike møbleringsløsninger. Tapeten i dagligstuen gir et meget fint og klassisk preg til rommet.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med lyse, profilerte fronter og mye god skap- og benkeplass. Det er benkeplate i heltre og flislagt over kjøkkenbenken som beskytter veggen mot sprut og gjør rengjøringen mye enklere. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser følger også med.
Kjøkkenvifte med avtrekk ut gir ett godt inneklima.

Bad:
Bad i 1. etasjer ble oppusset i 2019 og fremstår som meget lekkert med flislagte gulv med varmekabler og flislagte vegger. Det er etablert lekkert dusjhjørne som er meget romslig. Det er også innredning med nedfelt servant, vegghengt skap med speil og veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
1. etasje har to soverom som begge har skyvedørsgarderobe og begge har utgang til en stor terrasse som har utsyn mot en hyggelig bakgård. Det er god plass for

både seng og tilhørende møblement

2. etasje:
Soverom:
To soverom med god plass for seng med tilhørende møblement. Det er integrerte garderober med skyvedør på begge soverommene og utgang til balkong.

Bad:
Bad i 2. etasje er fra byggeår og har klassisk farge på flisene. Det anbefales totalrenovering av badet.
Flislagte gulv og vegger og malt himling. Det er innredning med nedfelt servant, badekar med dusjvegger og toalett.

Parkering

Det er carport under terrassen med plass for 1 bil. Gjesteparkering på oppmerket plass tilhørende sameiet. Det er ifølge styreleder montert bakplate for etablering av el-billader i carport fra Zap-Tec. Hver enkelt seksjonseier må selv betale for boks. (Kostnad ca. 16.500,-).

Modernisering og påkostninger

2019:
- Bad 1. etasje pusset opp av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
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: Runes vedlikehold service - Samsvarserklæring fra Sandvika elektro AS, Bærum Rørleggerbedrift AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Runes Vedlikeholds vedlikehold service

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Runes vedlikehold service

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført på badet i boligen.

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

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Byggegrunn ikke kjente kultmasser.
- Støpt betong fundament/ gulv.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Hovedsakelig oppført i pusset og malt murverk.
- Takkonstruksjon med flatt tak.
- Tak ikke nærmere besiktiget, antar papp-/folietekket.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer grunnet slitte karmer og sprekker i trevirket. Noe avflassing av maling.
- Dører grunnet alder og noe treghet i skyvedør i stuen. (Terrassedør)
- Terrasse/balkonger grunnet synlig slitasje, lav rekkverkshøyde og behov for vedlikehold.
- Innvendige gulv grunnet overflater har behov for vedlikehold eller utbedring over tid.
- Etasjeskille grunnet retningssavvik.
- Radon grunnet ikke målt.
- Pipe da den er eldre og det foreligger ingen dokumentasjon.
- Innvendige trapper grunnet for store åpninger i rekkverket og kun håndløper på en side.
- Innvendige dører grunnet en del slitasje.
- Det var ikke mulig med hulltaking men grunnet alder på bad er det risiko for å avdekke eldre skader når badet totalrenoveres.
- Kjøkkeninnredning grunnet kjøkkenet står ovenfor noe vedlikehold/oppgradering.
- Vannrør av kobber grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Ventilasjon da det ikke er ventiler på soverom.
- Elektrisk anlegg da det ikke har vært kontroll av elanlegget de siste 5 årene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad 2. etasje må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard. Antas å være fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG0:
- Hulltaking mot bad i 1. etasje da det ikke ble påvist fukt.
- Branntekniske forhold grunnet ingen avvik.

Tekniske installasjoner:
Vannrørsystemet består av kobber og som rør-i-rør system, med fordelerskap plassert på badet.
Avløpsrørene er utført i plast og støpejern

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i enkelte rom.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i bod.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskesøyle på bad 1. etasje og fryser i kjeller.

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

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

Adgang til utleie

Det er ingen begrensning av utleie av boligen i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Siste feiing utført 25.04.2022 og siste tilsyn utført 25.08.2022 med følgende avvik: Det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 483,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader betales hver 3. mnd. på kr 16 448,-inkl. internett.

Grunnkostnaden er på 15 337,- og inkluderer:
Kommunale avgifter (vann og avløp), bygningsforsikring, drift og vedlikehold av utearealer og fellesarealer, strøm i fellesarealer, styrehonorar, forretningsførsel,

revisjonshonorar, snøbrøyting, plenklipp, renholdstjenester og vaktmestertjenester.

Felleskostnader forfaller til betaling hver 3. måned og betales derfor ikke månedlig.

Kommunale avgifter

Kr 4 522,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon: 3 944,- for samarbeid løsning
- Feiing: 578,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 292 748,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 170 993,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox - inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Brantenborg Søndre Boligsameie, orgnr. 982122007

Om sameiet

Sameiet består av 37 eierseksjoner.

Saker som er under arbeid:
- Evaluering av dagens sommer - og vintervedlikeholds leverandør og mulig inngåelse av avtale med ny leverandør
- Etablering av 2 ekstra permanente parkeringsplasser for utleie
- Utskifting/oppgradering av el-tavler

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Utskifting av skodder
- Utskifting av lysluke
- Reparasjon og oppgradering (beising) av avfalls-skur
- Vask av bygningsmasse
- Utskifting av listverk rundt vinduer i oppganger
- Utbedring av enkelte baldakiner
- Diverse utbedringer og vedlikehold av elektrisk anlegg
- Større og mindre reparasjoner på bygningsmasse

Varmepumpe: Etter ønske fra 2 seksjonseiere har styret sett på muligheten for montering av varmepumpe. Det er pr. i dag et vedtak på at dette ikke kan monteres i sameiet.

Forretningsfører
NBBO

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 148 829,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 286 165,-.
Budsjettet for 2024 legger til grunn et underskudd på kr. 224 913,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Årsrapport for 2024 med regnskap, inkludert budsjett for 2025, foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter, som erfaringsmessig avholdes medio mars-mai. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025. På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig med økte kostnader i tiden fremover.

Ifølge styreleder øker felleskostnadene normalt med 2,5% årlig hver 1. januar. Dersom kostnadsutviklingen i sameiet eller strøm og kommunale avgifter øker uforholdsmessig mer vil til enhver tid sittende styre vurdere større økning av fellesutgifter.
Årets generalforsamling vil avholdes 11.juni 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 90275842

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 239 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med innkjørsel og felles uteområder.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral beliggenhet på Bragernes med kort vei til Bragernes Torg som har rikelig med fasiliteter og servicetilbud. Drammen sentrum har et rikt utvalg av butikker på gateplan, samt ulike kjøpesentre i gangavstand fra leiligheten. Kafé, restauranter, dagligvarebutikker, treningssenter og kino er noen av fasilitetene. Ca. 10 minutter å gå til Brannposten Barnehage/Løkkebergene Vel Barnehage/Bragernes Strand Barnehage.

Ca. 10 min gange til CC kjøpesenter med treningssenter SATS, og nærmeste dagligvare er Kiwi på Brakerøya, Spar CC Drammen og Meny Brakerøya. Ca. 10 min gange til Joker Toppenhaug. God offentlig kommunikasjon med en rekke bussavganger fra Solbakken og CC kjøpesenter. Ca. 12 min spasertur til Brakerøya stasjon med tog retning Kongsberg og Asker/Oslo.

Fine tur- og rekreasjonsområder langs elvepromenaden, samt flott park med grøntarealer.
Enkel adkomst til Bragernesåsen med tilknytning til marka, som er et populært sted både på sommer- og vinterstid. Ca. 15 minutter å gå til nye Drammen Sykehus som er under utbygging.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av flermannsboliger, leiligheter og blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektive tilbud. Ca. 7 min gange til "Solbakken" med linje 71, 72 og 139. Ca. 12 minutters gange til Brakerøya stasjon med god kommunikasjon med tog til Asker og Oslo. - ca 29 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Brannposten Barnehage/Løkkebergene Vel Barnehage/Bragernes Strand Barnehage i ca. 10 minutters gangavstand fra boligen.
Boligen sokner til Bragernes barneskole og Børresen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, men bygningen er byggeanmeldt.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 19.02.1970 som stemmer overens med dagens planløsning foruten at bad og toalettrom er slått sammen til ett rom i 1. etasje. Omgjøring fra p-rom til p-rom er ikke søknadspliktig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 05.10.205 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - Nåværende og adkomstvei - Nåværende.

Eiendommen ligger i et område under reguleringsplaner:
Reguleringsplan for Engene 83 og 85, Brandtenborg, datert 08.10.1968 med formål: Felles grøntareal, boliger, forretninger, kjørevei og gangvei.
Regulerings- og bebyggelsesplan for Brandtenborgjordet, datert 18.10.1954 med formål: Boliger og kjørevei.
Regulering av Solbakkens forlengelse, Prins Oscars gate, datert 15.03.1955 med formål: Kjørevei.
Reguleringsplan for Prins Oscars gate 16 (Brandtenborg), gnr 113/479, datert 23.09.2003 med formål: Boliger og bevaring av bygninger.
Detaljregulering for Solbakken 1, 3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14, datert 18.06.2013 med formål: Boligbebyggelse.

Relaterte planer i området:
Detaljregulering for Skipsbygger Jørgensens vei 2, datert 21.02.2017.
Reguleringsplan for Solbakken 1-3-7-9 og Hans Dahms vei 14, datert 30.03.2004.
Regulerings- og bebyggelsesplan for Brandtenborgjordet, datert 18.10.1954.
Regulering av Solbakkens forlengelse, Prins Oscars gate, datert 15.03.1955.

Regulering under arbeid:
Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/489/23:
23.06.2015 - Dokumentnr: 566147 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1970 - Dokumentnr: 906689 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/37

Legalpant

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

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

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus klasse A (Svært høy bevaringsverdi) gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 017,-

Samlet skal selger betale kr. 173 917,- 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 27. april 2025

Megler

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

Megler 2

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Prins Oscars gate 32L

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
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prins Oscars gate 32L, 3011 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Elisabeth Sire Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Randi Sire Larssen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90275842
Forsikret i: Gjensidige

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: Runes vedlikehold service - Samsvarserklæring fra Sandvika elektro AS, Bærum Rørleggerbedrift AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Runes Vedlikeholds vedlikehold service

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Runes vedlikehold service

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Rolig omgivelser

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

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

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

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
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: 10-0140/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 489, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 18.04.2025 **Rapportdato:** 21.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1247 **Referansenummer:** XY7633

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Byggegrunn ikke kjente kultmasser.
- Støpt betong fundament/ gulv.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Hovedsakelig oppført i pusset og malt murverk.
- Takkonstruksjon med flatt tak.
- Tak ikke nærmere besiktiget, antar papp-/folietekket.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Boder i felles område.
- Lagt opp for el-bil lader.
- Parkeringsplass i carport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass datert til 1970, 2013 og ett vindu fra 2019.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30 (nyere), fire terrassedører (byggeår) og én skyvedør fra 2013.

Leiligheten har to terrasser og én balkong. Balkongen er på ca. 7 m² og har betongdekke. Terrassen med adkomst fra stuen er på ca. 26 m² og er flislagt. Terrassen med adkomst fra soverommet er på ca. 27 m² og er tekket med terrassebord. Rekkverket består av murkonstruksjon med toppbord av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Parkettgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Tapet.
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater på bad.
- Malt betongdekke i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Leiligheten er utstyrt med en peisovn i stuen.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Gulvet og vegger er flislagte, og himlingen er malt.

Sluket er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Badekar med dusjvegger.
- Toalett.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og som rør-i-rør system, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i enkelte rom.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i bod.

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

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

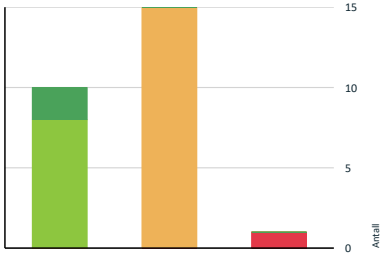
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass datert til 1970, 2013 og ett vindu fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert avflassing av maling på vinduene.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet.

Avflassing av maling vanlig på eldre vinduer, noe som indikerer behov for vedlikehold.
Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig snarest.

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30 (nyere), fire terrassedører (byggeår) og én skyvedør fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Skyvedøren i stuen er noe treg i bruk.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene. Justering og jevnlig vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har to terrasser og én balkong.

Balkongen er på ca. 7 m² og har betongdekke.
Terrassen med adkomst fra stuen er på ca. 26 m² og er flislagt.
Terrassen med adkomst fra soverommet er på ca. 27 m² og er tekket med terrassebord.

Rekkverket består av murkonstruksjon med toppbord av treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Rekkverkshøyde er målt til 0,90 m og 0,88 m på henholdsvis terrassene og balkongen.
- Det er registrert noe grønske på terrassebordene.
- Det er registrert en del avflassing på toppbord.
- Uteområdene viser generelt tegn til aldring og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 er satt grunnet synlig slitasje, lav rekkverkshøyde og behov for vedlikehold.

Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke nedbrytningen over tid, og tiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.
Balkonger og terrasser er særlig utsatt og bør vedlikeholdes jevnlig, herunder konstruksjon, rekkverk og overflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Parkettgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Tapet.
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater på bad.
- Malt betongdekke i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert bruksmerker og slitasje på parkettgulv i flere rom.
- Det er registrert noe aldersslitasje på tapet og bruksmerker på plater.
- Det er registrert noe misfarging i himlingen rundt lamper.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 er satt da overflater har behov for vedlikehold eller utbedring over tid.

Misfarging i himlingen kan utbedres ved rengjøring, flekkmaling eller hel overmaling.
Aldersslitasje på tapet og veggflater kan utbedres ved helsparkling og maling, eller ved utskifting av tapet.
Bruksmerker på parkettgulvet kan utbedres ved sliping og overflatebehandling, eller ved utskifting av særlig slitte områder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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.

Det er registrert en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet i stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet i spisestue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten er utstyrt med en peisovn i stuen.

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

Eier har ikke opplyst om fyringsforbud eller andre tiltak, men det antas at pipen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.
- Det er registrert åpninger i rekkverk over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er registrert flere løse dørhåndtak, samt bruksmerker og generell slitasje på dører og dørkarmer i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.



VÅTROM

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet antas å være fra byggeår.

Gulvet og vegger er flislagte, og himlingen er malt.

Sluket er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Badekar med dusjvegger.
- Toalett.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til nabo/fellesarealer/ytre vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas imidlertid forbehold om at, gitt badets generelle tilstand, kan det være skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå. TG 2 settes med hensyn til badets alder.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder er fremlagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende levetid: 19 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert en del bruksmerker på kjøkkenfronter og benkeplaten.
- Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da kjøkkenet står ovenfor noe vedlikehold/oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer

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

Dette gjelder den delen av anlegget som er fra byggeåret eller eldre. Eldre teknisk utstyr medfører økt risiko, og forventet levetid bør vurderes opp mot opprinnelig garantitid for produktet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrøne i leiligheten vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av dette er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller andre forhold som kan utvikles over tid. Tiltak kan derfor ikke utelukkes å bli nødvendig i fremtiden. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til rørlegger.

TG 1 Vannledninger - Rør i rør

Vannrørene er installert som rør-i-rør system, med fordelerskap plassert på badet.
Rørene er fra 2019 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern, og det ble registrert normal avrenning fra tappesteder.
De innvendige rørene har en lav til middels alder, med liten sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 er satt da de innvendige soilrørene på badet i 2. etasje er over 25 år gamle, noe som medfører en moderat risiko for fremtidige skader.
Det ble ikke observert konkrete avvik ved befaringen, men den høye alderen på rørene innebærer en økt sannsynlighet for at det kan oppstå skader over tid.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i enkelte rom.

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

- Det er ingen vegg-/vindusventiler på soverom.

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

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i bod.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Ukjent

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

   Samsvarserklæring på oppgradering av bad, Sandvika Elektro AS - 2019

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

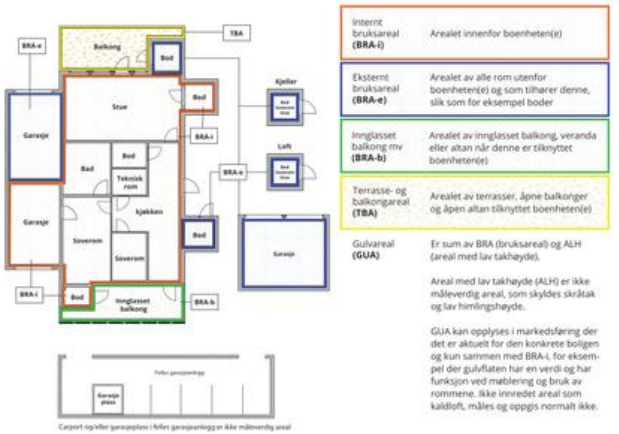
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	32			32	7
1. Etasje	93			93	53
Felles område		24		24	
SUM	**125**	**24**			**60**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Bod		
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Spisestue, Entré, Gang, Kjøkken		
Felles område		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²
- Terrasse fra stue på ca. 26 m²
- Terrasse fra soverom på ca. 27 m²

BRA-e:
- Bod 1 på ca. 9 m²
- Bod 2 på ca. 15 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	124	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 1 m²

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	489		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prins Oscars gate 32 L

Hjemmelshaver
Larssen Randi Sire

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort gangavstand til barnehage, skoler, offentlig transport og sentrum.
CC kjøpesenter og Brakerøya stasjon ligger i nærheten, med enkel tilgang til servicetilbud og kollektivtransport mot Asker og Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Bilder fra oppbygging av bad - 2019			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring (komplitering av bad) Sandvika Elektro AS - 2019			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.04.2025	

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Prins Oscars gate 32 L, 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 489
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

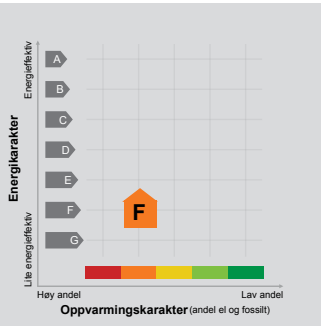
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XY7633

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Prins Oscars gate 32L
Postnummer	3011
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	489
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158493861
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110242
Dato	24.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

INFORMASJONSHEFTE FOR SEKSJONSEIERE
I BRANTENBORG SØNDRE BOLIGSAMEIE

A INNLEDNING.

Dette dokumentet skal gi sentral informasjon til seksjonseier og beboer i Brantenborg Søndre Boligsameie (BSB).

BSB er et boligsameie. Det er en boform hvor beboerne formelt eier boligeiendommen i fellesskap og har hver sin definerte andel eller seksjon. Boligsameier er regulert i Eierseksjonsloven (lov-1997-05-23-31). De fleste bestemmelsene i eierseksjonsloven gjelder forholdet mellom sameierne. Den fastsetter blant annet regler om bruk og vedlikehold av bruksenheter og fellesareal. Det er gitt regler for styreorganene sameiermøte og styre. Loven tillater imidlertid i noen tilfelle at sameierne kan velge andre regler enn lovens.

B VEDTEKTER (vedlegg 1).

Nye vedtekter for Brantenborg Søndre Boligsameie ble fastsatt av sameiermøtet 07.05.2019. I BSB er det 37 seksjonseiere. Det er 6 store, 25 mellomstore og 6 små bruksenheter.
Størrelsen på leilighetene er bestemmende for fordelingen av fellesutgiftene i sameiet. Se reglene for sameierbrøkene angitt i pkt. 7.1 i vedtektene.

I vedtektenes pkt. 3 defineres tre viktige begrep:

- Egen bruksenhet
- Fellesanlegg
- Begrenset fellesanlegg

Disse begrepene fastslår hvor ansvaret for vedlikehold ligger. Seksjonseier har ansvaret for alt vedlikehold av egen leilighet mens sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesanlegget. Begrenset fellesanlegg omfatter trappeoppganger, felles kjellerrom og carporter. Dette vil f.eks. innebære at de som bor i et hus vil ha ansvaret for vedlikeholdet av den felles oppgangen de har.

C. HUSORDENSREGLER (vedlegg 2).

Seksjonseier er ansvarlig for at beboerne i leiligheten følger husordensreglene som er vedlagt.

D. FORSIKRINGER.

Sameiet har tegnet en såkalt borettslagsforsikring. Forsikringen omfatter brann- og skadeforsikring på bygningene og også ansvarsforsikring for sameiets virksomhet. Kopi av forsikringsvilkårene kan fås ved henvendelse til forretningsfører eventuelt styreleder.

Beboerne må selv sørge for innboforsikring.

E. OPPSTILLINGSPLASS FOR BILER (vedlegg 3).

F. HUSNØKLER.

Nøkkelsystemet i sameiet ble skiftet ut i 2016. Leverandør er Kaba Møller Undall AS. Alle styremedlemmer har universalnøkler som går til alle oppganger og kjellerdører. Det finnes ikke universalnøkler som også går til de enkelte leiligheter.

Bestilling av flere nøkler rekvireres gjennom styreleder eventuelt forretningsfører. Det kan gjøres ved en epost hvor nøkkelnummer og navn og adresse oppgis. Forsendelse og betaling avtales med Kaba Møller Undall AS, Postboks 3634 3007 Drammen.

G. BRANNFORSKRIFTER.

Det kreves at det er montert minst to brannvarslere i hver leilighet. Det må også finnes brannslokkingsutstyr i hver leilighet.

Det finnes hovedsikringsrom i hvert hus. Her skal det ikke lagres annet enn det som har direkte tilknytning til det felles tekniske el-anlegg.

H. SALG / UTLEIE AV EIERSEKSJONER.

Ved salg eller utleie av eierseksjon skal forretningsfører (tlf. 99 34 34 44) og styret gis melding.

BILAG 3

Dato: 04.04.2017

Brantenborg Søndre Boligsameie

Plass i carport regnet fra nord til syd

Relasjon seksjon/plass er praksis i dag og basert på "historie"

Hus	Seksjon	Plass N --> S
A+B	B: H0301	1
A+B	B: H0101	2
A+B	B: H0201	3
A+B	A: H0201	4
A+B	A: H0101	5
C+D	C: H0301	1
C+D	C: H0101	2
C+D	C: H0201	3
C+D	D: H0101	4
C+D	D: H0201	5
E	E: H0101	1 (utendørs plass)
E	E: H0201	2 (utendørs plass)
F	F: H0201	1
F	F: H0101	2
G	G: H0201	1
G	G: H0101	2
H	H: H0101	1
H	H: H0201	2
J	J: H0101	1
J	J: H0201	2
K	K: H0101	1
K	K: H0201	2
L	L: H0101	1
L	L: H0201	2
M	M: H0101	1
M	M: H0201	2
N+O	N: H0201	1
N+O	N: H0101	2
N+O	N: H0301	3 (utendørs plass)
N+O	O: H0301	3
N+O	O: H0201	4
N+O	O: H0101	5
P+R	R: H0101	1
P+R	R: H0201	2
P+R	P: H0101	3
P+R	P: H0201	4
P+R	P: H0301	5

VEDTEKTER FOR BRANTENBORG SØNDRE BOLIGSAMEIE

Vedtatt 07.05.2019

Erstatter vedtekter av 21.03.2017

1 Navn, adresse, lovhjemmel

Sameiets navn er Brantenborg Søndre Boligsameie.
Det består av 37 eierseksjoner og omfatter eiendommen Prins Oscars gt 32, gnr 113, bnr 489, snr 1 – 37 i Drammen kommune.
Sameiet ble stiftet 16.12.1970.
Sameiet ble registgrert i foretaksregisteret 21.07.2000 med organisasjonsnummer 982 122 007.
Sameiets organisering m.v. reguleres av lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 16.juni 2017.

2 Formål

Formålet med sameiet er å:

- forestå driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse

Hvis det er tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

3 Bruksenheter og fellesanlegg/ areal

Sameiet består av 37 bruksenheter og fellesanlegg/-areal.

3.1 Egen bruksenhet

Med egen bruksenhet forstås:

- Hoveddel er egen leilighet, omfattende inngangsdør fra trappehus med alle innenforliggende rom og balkonger/ terrasser med utstyr og alle installasjoner innenfor tilknytningspunkter til el, IT og vann , samt avløp til felles samlerør.
- Tilleggsdeler omfatter kjellerbod og carport/utvendig parkeringsplass for bil.
  Bruksenheter med kontraktsmessig rett til biloppstillingsplass disponerer en andel av arealet i carport for dette formål. Seksjonene 11,12 og 29 disponerer hver en merket utendørs biloppstillingsplass øst for hus A. Se: Informasjonshefte Brantenborg Søndre Boligsameie: Plass i carport

3.2 Felles anlegg

Fellesanlegg/-areal utgjør alt som er til felles bruk for samtlige sameiere. Dette er, men ikke begrenset til:

- Bygningsstruktur som ikke omfatter den innvendige delen av boenhetene, men inkluderer sjalusier i tilknytning til balkonger/terrasser
- Ytterdører og vinduer i trappeløp (jfr. Pkt. 3.3)
- Tekniske installasjoner mellom eksterne tilknytningspunkter (vann, avløp, el og IT) til hver bruksenhets tilknytningspunkt
- Veier med lys og skilting
- Gjesteparkeringsplasser
- Hage med beplantning
- Innretninger for avfallshenting

3.3 Begrenset fellesanlegg

Begrenset fellesanlegg/-areal til bruk for 2 eller flere sameiere i samme bygg/oppgang omfatter

- Trappeløp med dør til kjellergang og belysning
- Felles vann-og avløpsrør
- Kjellergang og forrom til boder
- Carporter med dør og belysning

Eiere i hvert trappeløp utpeker en oppgangsansvarlig.

4 Råderett

4.1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon (bruksenhet) bestående av selve leiligheten (hoveddelen) og tilleggsdeler som bod og biloppstillingsplass, samt rett til å bruke fellesarealene innvendig og utvendig til hva de er ment brukt til.

Bruksretten for hoveddel og tilleggsdeler må ikke utøves slik at det er til ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i den bruk de er berettiget til.

4.2 Rettslig råderett

Hver sameier eier en ideell andel av boligsameiet og har full rettslig råderett over den, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Ved salg eller utleie skal styret underrettes. Dog har sameiet panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, begrenset opp til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr Eierseksjonsloven § 31, 1.ledd.

5 Sameiets organer

5.1 Ordinært årsmøte.

- Årsmøtet er Sameiets øverste organ.
- Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden med angivelse av saker som skal behandles. Med innkallingen skal følge styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til budsjett for neste driftsår.
- For at forslag som krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles, må hovedinnholdet av forslaget være beskrevet i innkallingen.
- Hver bruksenhet har en stemme. Man har rett til å møte ved fullmektig. I hovedsak treffes alle beslutninger med alminnelig flertall, men det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonsloven § 49, 2.ledd, a – g (som er betydelige endringer i Sameiet) og i § 50, samt ved krav om enstemmighet i § 51. I disse saker må hovedinnholdet i saken angis i innkallingen.

Møtet skal behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Godkjenne årsregnskap
- Godkjenne forslag til budsjett
- Valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere – som til sammen har minst 10 % andel av stemmene - krever det. Innkallingsfristen bør være minst 14 dager, men kan om nødvendig reduseres til 3 dager

5.2 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.
Om ikke annet er bestemt av årsmøtet, tjenestegjør styremedlemmer i 2 år. Medlemmene kan gjenvelges.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Styreprotokollen skal underskrives av alle tilstedeværende styremedlemmer.

Sameiets signatur tegnes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

5.3 Styrets oppgaver

Se avsnitt 2, «Formål»

Oppgavene omfatter blant annet:

- Styret har ansvar for forsikring og vedlikehold/drift av eiendommen og står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. For øvrig skal styret sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel, ansette forretningsfører og fastsette dennes godtgjørelse.
- Styret er ansvarlig for å utarbeide og vedlikeholde en rullerende årsplan som i hovedsak skal beskrive hvordan fremtidig drift og vedlikehold av bygningsmassen og fellesareal/-anlegg kan gjennomføres.
- Styret er ansvarlig for å vurdere og fornye sameiets løpende avtaler.
- Styret er ansvarlig for å iverksette de vedtatte vedlikeholdsoppgavene, og også vedta og gjennomføre uforutsett, men nødvendig, vedlikehold innenfor budsjettets ramme. Hvis det oppstår presserende vedlikeholdsoppgaver som overstiger budsjettets ramme, kreves det vedtak i nytt årsmøte.
- Styret sørger for å holde vedlike et arkiv som inneholder de avtaler og beslutninger styret og sameiermøtet har vedtatt. Styrets formann er ansvarlig for dette.
- Styret sørger for å holde vedlike et teknisk arkiv som beskriver sameiets felles tekniske installasjoner (VVS, el, IT, vei, bygningsmessige forhold, hage, etc)
- Styret skal føre en oppdatert liste over oppgangsansvarlige. (jfr pkt. 3.3)

5.4 Valgkomité

Årsmøtet velger en valgkomité som skal bestå av to medlemmer.

5.5 Forretningsfører. Revisor

Sameiet skal ha ekstern forretningsfører og revisor. Revisor, som må være statsautorisert eller registrert revisor, velges av årsmøtet.

6 Vedlikeholdsansvar

Styrets vedlikeholdsansvar er i hovedsak: utvendig vegger, tak, piper, vann og avløp mellom kommunale tilknytningspunkter og tilknytningspunkter i hus, veier, utvendig belysningsarmaturer, varmekabler, utekraner, hage og installasjoner for renovasjon. (jfr.pkt 3.2)

Fellesutgifter

7.1 Fellesutgifter

Godtgjørelse til dekning av sameiets fellesutgifter faktureres sameieren kvartalsvis. De dekker bl.a.:

- Forsikring av bygninger
- Strøm til lys og oppvarming av innvendige fellesarealer og utendørs belysning
- Godtgjørelse til forretningsfører og revisor
- Kommunale avgifter (vann og avløp))
- Drift og vedlikehold av uteareale og fellesaraealer (inklusive maling av rekkverk og skodder)
- Vedlikehold som prinsipielt er en eller flere seksjonseieres ansvar, men som styret finner det praktisk at sameiet tar seg av samlet, som f.eks. trappevask og vinduspuss i trappeoppganger.

Fordeling av utgifter til fellesanlegg/ -areal administreres av styret. Kostnadene fordeles på sameierne etter størrelsen på hver enkelts sameierbrøk, som er fastsatt i kommunens seksjoneringsvedtak. Sameierbrøkene er:

- Store bruksenheter - 144 m2 (fordelingsbrøk 4/111)
- Middelsstore bruksenheter - 109 m2 (« 3/111)
- Små brukenheter - 72 m2 (« 2/111)

7.2 Utgifter til begrensede fellesanlegg

Vedlikeholdet av begrensede fellesanlegg/-areal administreres av de involverte seksjonseierne.

7.3 Seksjonseiernes vedlikeholdsutgifter

Den enkelte sameier vedlikeholder alt som er inkludert i sin bruksenhet inklusive sikringsskap, kran ved vanninntak, avløp fram til felles avløp, vinduer og vegger i forbindelse med balkonger.

Sameieren bestemmer og bekoster selv omfanget av vedlikehold av egen bruksenhet, men det må utøves slik at det ikke oppstår fare eller ulempe for andre sameiere.

8. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

9. Andre bestemmelser

9.1 Parkering

Gjesteplassene for parkering på sameiets fellesareal er til bruk for gjester/ besøkende. Sameierne har ikke anledning til å bruke gjesteplassene til varig parkering for egne biler.

9.2 Fasader

Sameiets styre skal i sitt arbeid påse at alle bygningsfasadene med terrasserekkverk, skodder, markiser m.v. er ensartet med hensyn til farger og utseende.

9.3 Lading av el-biler

Den enkelte sameier kan søke styret om å installere godkjent elektrisk apparat til lading av egen elbil. Det skal inkludere egen måler. Sameieren svarer for installasjon, drift, vedlikehold og tilsyn samt alle tilhørende kostnader inklusive tilknytningsavgif

9.4 IT

Sameiet skal være kollektivt tilknyttet en leverandør av IT tjenester (TV, data, sikkerhet, etc). Styret administrerer dette. Den enkelte sameier bestemmer selv omfanget av tjenesten og betaler for dette. Ved terminering av en avtale plikter leverandøren å fjerne sine installasjoner.

9.5 Innvendige/utvendige endringer

Planer om alle utvendige og innvendige endringer som måtte ha innflytelse på bygningsstruktur eller fasade skal forelegges styret for godkjennelse.

10. Forholdet til Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven kommer til anvendelse såfremt ikke annet er bestemt i ovenstående vedtekter.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Brantenborg Søndre Boligsameie

Dato og sted

Dato: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00
Sted: Losjeplassen bo – og servicesenter, Engene 50

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 286 165,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 20 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Vedtektsendring

Paragraf 5.2 **lyder i dag** som følgende:

«Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Om ikke annet er bestemt av årsmøtet, tjenestegjør styremedlemmene i 2 år . Medlemmene kan gjenvelges.»

Paragraf 5.2 **skal lyde** som følger:

«Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Om ikke annet er bestemt av årsmøtet, tjenestegjør styremedlemmene i 2 år med unntak av leder som velges for 1 år. Medlemmene kan gjenvelges.»

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen som beskrevet ovenfor godkjennes av årsmøtet.

6. Valg

Det skal velges følgende:

Styrets leder	Morten Kjos	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Morten Hansen	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Anne Køber	Ikke på valg	
Varamedlem	Oddmund Bøhn	Ny	1 år

6.1 Styreleder for 1 år

Forslag til vedtak: Morten Kjos

6.2 Et styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Morten Hansen

6.3 Et varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Oddmund Bøhn

6.4 Valgkomité

Det er behov for ny leder av valgkommitèen

Med vennlig hilsen for styret

22.04.2024

Morten Kjos

Styrets årsmelding 2023 for Brantenborg Søndre Boligsameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Brantenborg Søndre Boligsameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 982122007. Sameiet består av 37 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Morten Kjos
Styremedlem, Anne Køber
Styremedlem, Morten Hansen
Varamedlem, Marianne Oulie Enger

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:
Brit Hornburg og Sigurd Køber har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 styremøter og behandlet og protokollert 14 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Brantenborg Søndre Boligsameie.

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

Saker som er under arbeid:

- Evaluering av dagens sommer - og vintervedlikeholds leverandør og mulig inngåelse av avtale med ny leverandør
- Etablering av 2 ekstra permanente parkeringsplasser for utleie
- Utskifting/oppgradering av el-tavler

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Utskifting av skodder
- Utskifting av lysluke
- Reparasjon og oppgradering (beising) av avfalls-skur
- Vask av bygningsmasse
- Utskifting av listverk rundt vinduer i oppganger
- Utbedring av enkelte baldakiner

- Diverse utbedringer og vedlikehold av elektrisk anlegg
- Større og mindre reparasjoner på bygningsmasse

Arbeidsmiljø

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 90275842. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Sameiets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2023.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen.
Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:
Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

22.04.2024

Morten Kjos

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brantenborg Søndre Boligsameie tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Losjeplassen bo – og servicesenter, Engene 50.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjoner:29
Antall fullmakter:4
Totalt antall stemmer på møtet:33
Fra NBBO møtte:0

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Morten Kjos, Styreleder

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjent.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Anne Køber, Styremedlem

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjent.

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: 2 styremedlemmer teller

Vedtak:
Forslag til vedtak godkjent.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Forslag til vedtak: Oddmund Bøhn

Vedtak:
Forsalg til vedtak godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forsalg til vedtak: Dagsorden godkjennes.

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 286 165,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 286 165,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 20 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 20 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Vedtektsendring

Paragraf 5.2 **lyder i dag** som følgende:

«Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Om ikke annet er bestemt av årsmøtet, tjenestegjør styremedlemmene i 2 år . Medlemmene kan gjenvelges.»

Paragraf 5.2 **skal lyde** som følger:

«Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Om ikke annet er bestemt av årsmøtet, tjenestegjør styremedlemmene i 2 år med unntak av leder som velges for 1 år. Medlemmene kan gjenvelges.»

Vedtak:

Vedtektsendringen som beskrevet ovenfor godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak fikk tilslutning fra årsmøtet med følgende stemmefordeling:

For: 30

Mot: 3

Totalt antall stemmer: 33

Gyldig vedtak krevde 2/3 flertall, og dette kravet er oppfylt

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år

Forslag til vedtak: Morten Kjos

Vedtak:

Morten Kjos er godkjent valgt for 1 år

6.2 Et styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Morten Hansen

Vedtak:

Morten Hansen er godkjent valgt for 2 år

6.3 Et varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Oddmund Bøhn

Vedtak:

Oddmund Bøhn er godkjent valgt for 1 år

6.4 Valgkomité

Forslag til vedtak: Tor Elvestad leder valgkomitè og Brit Hornburg fortsetter som medlem

Vedtak:

Tor Elvestad er godkjent valgt som leder av valgkomitè og Brit Hornburg fortsetter som medlem

Protokoll for Brantenborg Søndre Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Kjos (sign.)	09.06.2024
Sekretær	Anne Køber (sign.)	09.06.2024
Protokollvitne	Oddmund Bøhn (sign.)	10.06.2024

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**489**	**0**	**23**

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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	13	x		2119.96m^2

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	489	0	0	1	9239.65m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	5	628.34m^2
Andre småhus med 3 boliger eller flere	5	674.47m^2
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	3	778.77m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	9239.65m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.15m^2
060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	8924.97m^2
060259-10	REGULERINGSPLAN FOR PRINS OSCARS GATE 16 (BRANTENBORG), GNR. 113/479	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.39m^2
060215-2	REGULERING AV SOLBAKKENS FORLENGELSE, PRINS OSCARS GATE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1.83m^2
060214-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BRANDTENBORGJORDET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	157.31m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles grøntareal	3927.36m^2
Boliger	3310.34m^2
Gangvei	299.46m^2
Kjørevei	1511.77m^2
Forretning	41.57m^2
Boligbebyggelse	0.15m^2

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**489**	**0**	**23**

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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		8439.82m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		8439.82m^2

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	489	0	0	1	9239.65m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	5	628.34m^2
Andre småhus med 3 boliger eller flere	5	674.47m^2
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg	3	778.77m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	9239.65m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.15m^2
060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	8924.97m^2
060259-10	REGULERINGSPLAN FOR PRINS OSCARS GATE 16 (BRANTENBORG), GNR. 113/479	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.39m^2
060215-2	REGULERING AV SOLBAKKENS FORLENGELSE, PRINS OSCARS GATE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1.83m^2
060214-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BRANDTENBORGJORDET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	157.31m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Felles grøntareal	3927.36m^2
Boliger	3310.34m^2
Gangvei	299.46m^2
Kjørevei	1511.77m^2
Forretning	41.57m^2
Boligbebyggelse	0.15m^2

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Prins Oscars gate 32L 3011 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 10.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	489	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	23
Adresse:	Prins Oscars gate 32L, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer: Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først regsitrert tatt i bruk 01.01.1972. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

BRANTENBORG SØNDRE

A07GS/16805836 Geomatikk
113/489 11 Tegning

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00037 1970



PERSPEKTIV FRA ØST

DRAMMEN
00263 11.3.70
BRANNVESEN



2. ETASJE

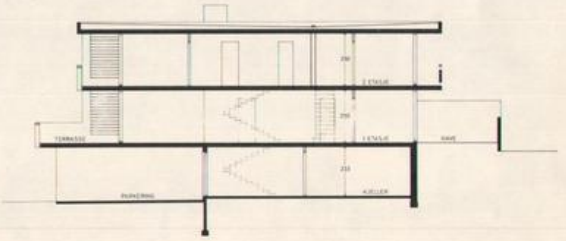
1. ETASJE

PLANER TYPE X

MÅLESTOKK 1 : 200

LITEN LEILIGHET N. 60 m²
Br. 72 m²

STOR LEILIGHET N. 124 m²
Br. 144 m²



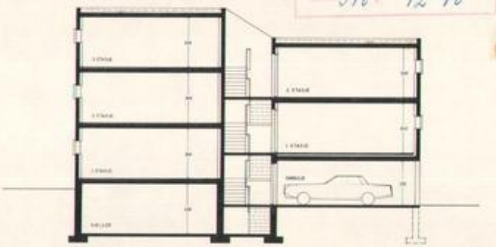
SNITT I MÅLESTOKK 1 : 200

ØRNULF LJØTERUD - ERIK ØDEGÅRD
Arkitekter M.N.A.L.

F. SELMER

BRANTENBORG SØNDRE

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00037 1970



SNITT I MÅLESTOKK 1 : 200

DRAMMEN
00263 11.3.70
BRANNVESEN



PERSPEKTIV



PLANER TYPE Z

MÅLESTOKK 1 : 200

NETTO AREALER 92 m²
BRUTTO —»— 109 m²

1 2 3 4



OPPRISS MOT NORD I MÅLESTOKK 1 : 1000

ØRNULF LJØTERUD - ERIK ØDEGÅRD
Arkitekter M.N.A.L.

F. SELMER

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

LARSSEN RANDI SIRE
PRINS OSCARS GATE 32L
3011 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/13801 Prins Oscars gate 32L-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.08.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	25.08.2022
Frist:	24.09.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	Parkettgulv. Vår anbefaling til teknisk løsning er brennbart materiale nærmere 1/2steins skorsteinsvange fjernes, alternativt kan skorsteinen rehabiliteres på godkjent måte i hele sin høyde

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	113	489	0	23

Adresse:	Prins Oscars gate 32 L, 3011 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	25.08.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	25.04.2022	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.-	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 09.04.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Prins Oscars gate 32L

Nabolaget Fjellheim skole/Løkkebergsparken - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	**12 min**
315 elever, 16 klasser	1 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	**7 min**
552 elever, 26 klasser	2.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**6 min**
366 elever, 26 klasser	2.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**9 min**
644 elever, 43 klasser	3.8 km
St. Hallvard videregående skol...	**6 min**
750 elever, 26 klasser	2.5 km
Lier videregående skole	**6 min**
550 elever	2.9 km

Offentlig transport

Plysjtorget	**7 min**
Linje 14	0.5 km
Brakerøya stasjon	**14 min**
Linje L1, RE11, R12, R13	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 8 min**

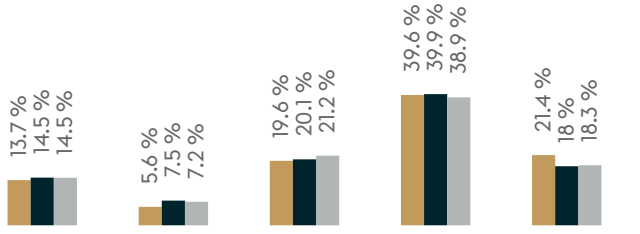
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år)	**9 min**
28 barn	0.7 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1...	**10 min**
26 barn	0.8 km
Bragernes Strand barnehage (1-...	**10 min**
40 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug	**8 min**
Kiwi Brakerøya	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellheim skole/Løkkeberg...	1 193	592
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

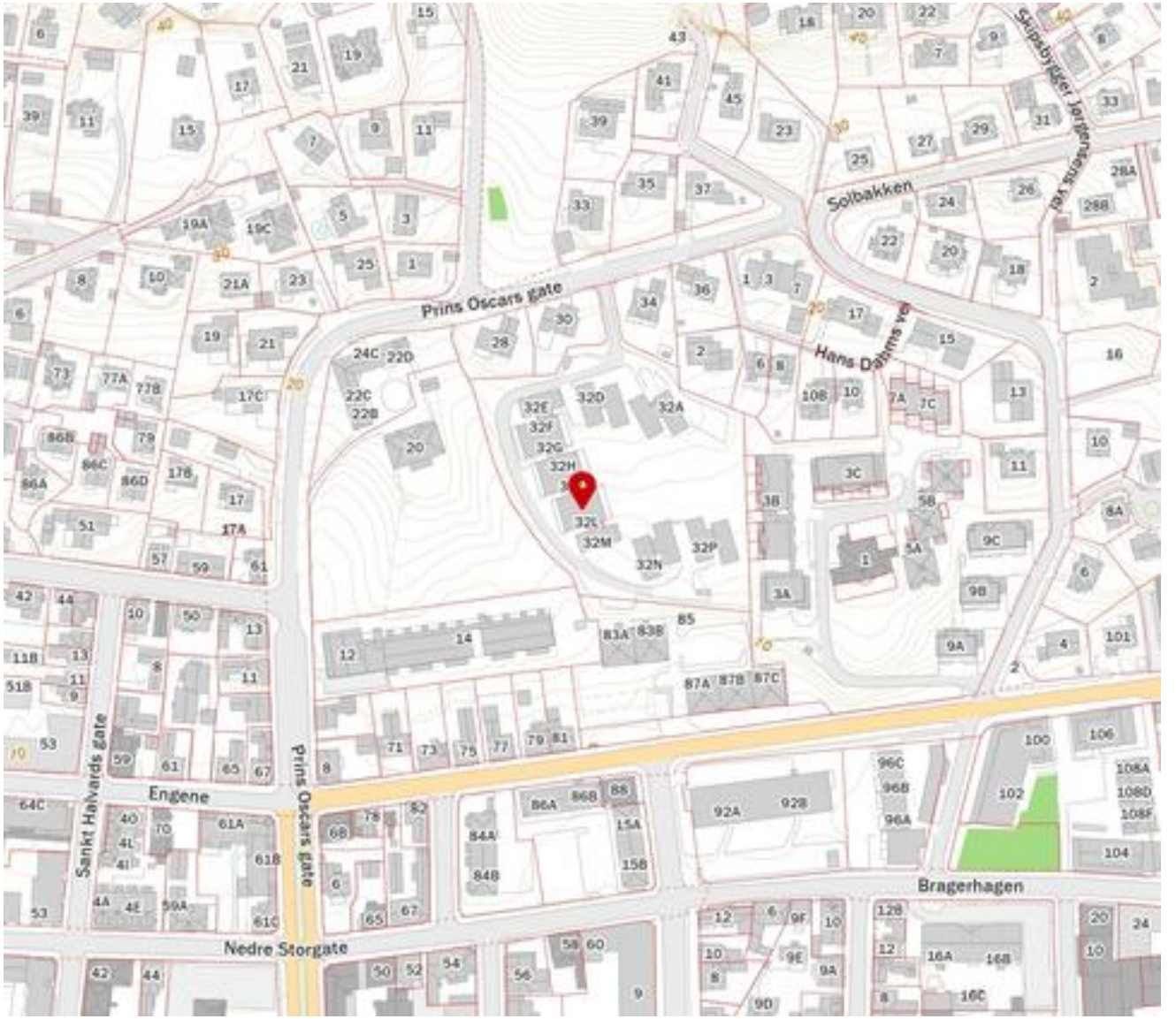
Sport

Fjellheim tennisbane	5 min
Løkkebergparken aktivitetsanle...	8 min
EVO CC Drammen	9 min
SATS Drammen	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0140/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prins Oscars gate 32L 3011 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 489, snr 23 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no