

Gyldenløves plass 1



Velkommen til

Gyldenløves plass 1



Salgsoppgaven produsert 6. september 2024

Strømsø

Lekker selveierleilighet i fredet bygård med store stuer og ekstra takhøyde. Peis. P-plass. Gange til tog/by/promenaden.

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	133 035,-
Omkostninger	102 060,-
Totalpris	4 135 095,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 534,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	1

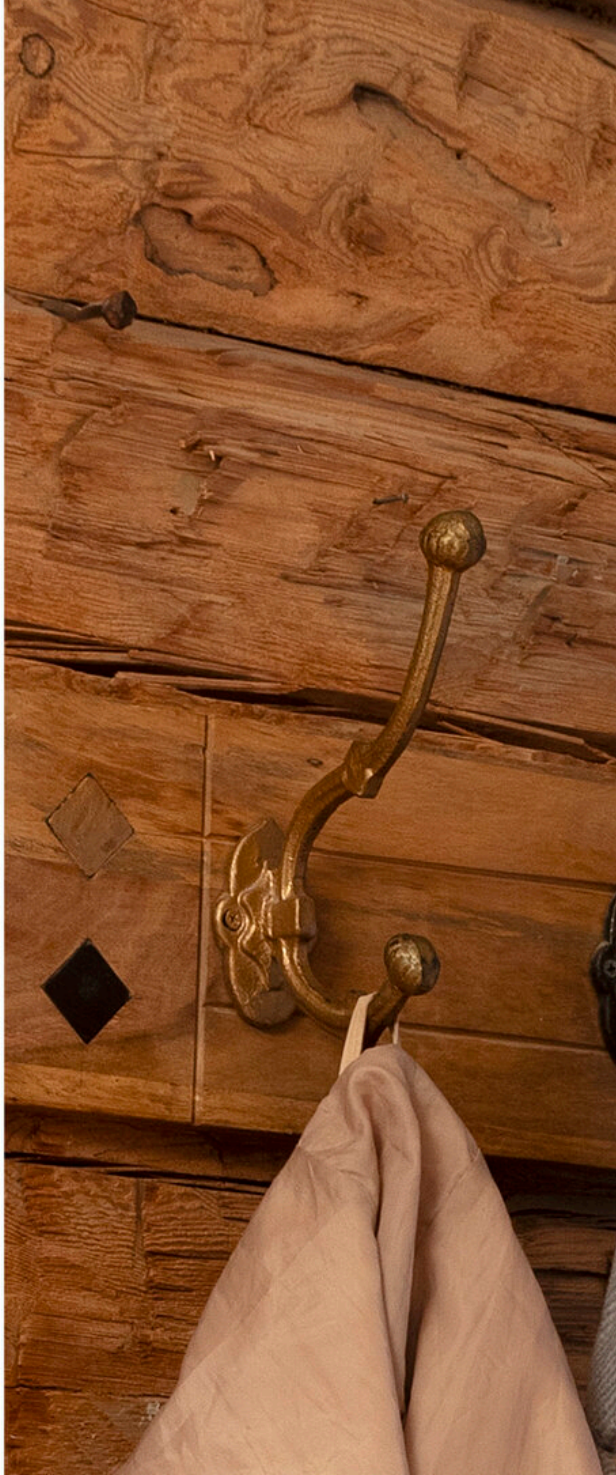
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1700

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no

Megler 2	Elisabeth Viljugrein Rasmussen
Telefon	988 67 170
E-post	e.rasmussen@nordvikbolig.no









Kort fortalt

- Velkommen til denne vakre leiligheten i historisk bygg på Strømsø!
- Leiligheten inneholder et soverom, flott stue med generøs størrelse og peisovn, stort kjøkken med plass til frokostbord, stor bod med innredningsmuligheter, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og stor entré. Store vindusflater og ekstra takhøyde gir denne leiligheten wow-effekt. Ekstra bod i kjeller.
- Pendlervennlig beliggenhet med kort gangavstand til Drammen togstasjon, kommende nye Drammen sykehus og buss. Nærhet til skoler og sentrum med alt av servicetilbud. Flotte turområder i nærområdet, bade langs vannet og i skogen på Bragernes.
- Ink i felleskost: Kommunale avgifter, renovasjon., Grunnpakke TV/ internett, byggforsikring, Renter/avdrag felles lån, snøbrøyting mm.

Arealer og innhold

BRA-i:	94 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, soverom, bad, stue, omkledningsrom og bod.
Total BRA: 94 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






9












KARI STEHAUG
KUNSTENS HISTORIE
MEMO














SIEMENS








9





Informasjon

Gyldenløves plass 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0305/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gyldenløves plass 1, 3044 DRAMMEN
Gnr 111, bnr 236, snr 9 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Lotte Smedberg Myhre
Steffen Martinsen

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
133 035,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 033 035,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
100 820,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
102 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 135 095,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 147 795,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1700

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 94 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, soverom, bad, stue, omkledningsrom og bod.

Total BRA: 94 kvm.

Innhold

Det medfølger bod i kjeller, også denne er merket med nummer 9, ca 3-4 kvm.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG3 og TG2:

- Etasjeskillere og gulv på grunn TG3: Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600.

- Ventilasjon TG3: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Bad TG3 :Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det ikke er etablert oppkant ved terskel, samt ingen membran/tettesjikt under innredning. Dette stiller ytterliggere tvil om resterende skjult membran arbeid. Det er to sluk på badet, et i dusjsonen og et under vaskemaskin.

- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. (TG3 settes på sprukket vindu) Dette må påregnes skiftet. Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftning av vinduer. Bygget ligger til info under høy vernestatus.

- Kjøkken: TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.

- Avløpsrør: TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har
en alder som tilser at det kan skje.

- Vannledninger: TG2 settes da Innvendige vannrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

- Elektrisk: TG2 settes da deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Arbeidet med sikringsskapet er signert Ing. Ivar Pettersen AS.

- Varmtvannbereder: 16 år gammel bereder. TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

- Bad TG2: TG2 settes da det ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Bad TG2: Oppsummering av fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet

(bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

- Vær oppmerksom på: - Dusjnisje ligger utenfor denne seksjonen iht. til byggemeldte tegninger og seksjonering. - Leiligheten er innredet med et soverom, ikke to soverom som vises på de godkjente byggetegningeme. Det har dog aldri vært to stk vinduer, og derfor har denne planløsning vært lik fra det ble omgjort til leilighet. Opprinnelig bod er innlemmet i soverommet, og deler av soverommet er innlemmet som bod.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en utvendig biloppstillingsplass (nr 9).

Modernisering og påkostninger

- Vegger i alle rom er malt i løpet av de siste 5,5 årene.
- Tak på soverom, bad, gang, disponibelt rom er malt i 2024.
- Fasade malt i 2019/2020 av fagfolk/egeninnsats.
- Sprekker mellom plankebord i gang er tettet i 2022.
- Samtlige vinduer er pusset ned og malt i 2023/2024.
- Byttet servant og armatur på kjøkken. Byttet baderomsmøbler og blandebatteri på badet. Satt opp veggskap over vaskemaskin. Satt inn inspeksjonsluke på badet (arbeid utført av fagfolk). Byttet baderomsvifte og satt inn nye spotter (egeninnsats). Arbeid gjort i 2023/2024.
- Kontroll av alle stikkontakter, og alle som ble anbefalt byttet ut er skiftet ut i 2024.
- Satt opp espalier på svalgangen.
- Malt brannmur 2023. Pusset og malt inngangsdør på innsiden.
- Alle dørterskler, dørkarmer, dører og vinduskarmer er malt i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet ble renovert 2012. Gulvet ble pigget opp og støpt på nytt med nye varmekabler. Nytt sluk til dusj og vaskemaskin. Nye litexplater på vegg og nytt avtrekk. Flislagt og montert nye paneler i tak. Egeninnsats 2023: Montert nye baderomsmøbler og byttet avtrekksvifte. Montert inspeksjonsluke i tak. Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

- Flytende membran over støp og litexplater på vegger. Tidligere eier opplyser om at oppgraderingen ble utført i forbindelse med erstatning av varmekabler i forbindelse med overtakelse. Dokumentasjon forelå ikke da vi overtok i 2018.

- Fasade ble malt i 2019/2020 av fagfolk og egeninnsats på området rundt egen inngang. Pipe utbedret i 2025 av Mur og Pipeservice AS hvor nytt røykrør ble montert.

- Sameiet har hatt en sak for utbedring av røykrør i vår seksjon etter at røykrøret ble feilaktig avkoblet av en nabo som pusset opp sin seksjon. Feilen er rettet opp av fagperson 20. januar. Det er satt inn nytt røykrør som nå går gjennom taket. Løsningen er anbefalt av feieseksjonen.

- Boligelektrikeren - Byttet 3 stikk på soverom likt mot likt. Byttet 8 stikk i stue likt mot likt. Byttet 1 stikk på kjøkkenet likt mot likt. Terminert løse kabler i boks i boden for og ivareta kapsling for berøringsfare. Fuget bakkant av bryterpanel til badet for at ikke installasjon er rett på treverket. Alt er byttet likt mot likt Bad: Kabler

uten kapsling i tak er lagt i boks, rør med skade er skjøta med muffe. Ødelagte ledere er klipt ned og avmantlet på nytt uten skade på isolasjon.

- Skjeve gulv og knirk enkelte steder. Forrige eier opplyser om at gulvet ble slipt og sprekker reparert av fagmann i 2012.

- Påvist veggedyr i februar 2021. Gjennomført skadedyrbekjempelse umiddelbart og skadedyrene ble utryddet våren samme år. Det har ikke vært skadedyr her i etterkant.

- Tidligere eier opplyser om at det er byttet innmat i sikringsskap, koblet ny kurs til komfyr og kokeplate. El-installasjon på bad. Det opplyses ikke om årstall. Utført av faglært Ing. Ivar Pettersen AS.

- Når vi fikk påvist veggedyr i februar 2021, ble det også påvist i naboleiligheten som på daværende tidspunkt var en utleieleilighet. Leiligheten mottok samme skadedyrbekjempelse som vår, via sameiets forsikring. Denne leiligheten ble solgt våren 2024 og ny eier har totalrenovert den og bor selv i leiligheten.

- Gårdsplassen ble planert i september 2024.

- Det har kommet nabovarsel som følge av byggeplaner i Tordenskiolds gate 73A. Det finnes mer informasjon i vedlagt dokument om nabovarsel.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte

BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i naturstein.
- Yttervegger oppført med laftet tømmer utvendig tekket med stående kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Trevinduer med koblet glass.
- Taket er oppført med valmtak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med betongstein.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Medfølger ikke:
Gardinstang soverom. 2 stk hvite bokhyller (1 i stue og 1 som vitrineskap på kjøkkenet). Ingen av taklampene eller frittstående lamper, heller ikke spotrekke på kjøkkenet. Ingen kommoder.

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 534,- pr. mnd.

Inkluderer: - Kommunale avgifter.

- Renovasjon RFD.
- Grunnpakke TV og internett(Viken Fiber/Altiboks).
- Felles bygningsforsikring.
- Renter og avdrag felles lån.
- Felles utvendig vedlikehold.
- Forretningsførsel.
- Snøbrøyting.

Andre utgifter

- Utgifter til ved er ca 2.500kr/sesong.
- Strømutgifter.
- Innboforsikring.
- Gebyr tilknyttet feiing av pipe.

Formuesverdi

Som primærbolig: kr 1 016 370

Som sekundærbolig: kr 3 862 204

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gyldenløves plass 1, orgnr. 981874269

Om sameiet

Styrets arbeid i 2023:
Det er avholdt 4 styremøter/telefonmøter

Innhold:
- Ansettelse av Eric, hjelpe til med hagearbeid og annet forefallende på felles areal
- Gjennomgang av Brannrutiner
- Fortsettelse fra 2023 med kommune og DT med forsøppling fra Rumenere samt parkering
- Økning av fellesutgifter for 2024, da alt har blitt dyrere
- Det har vært et litt stille år med lite arbeid, vi har fått bygget 3 nye boder på loftet.
- Litt generelt vedlikehold på inngangsport samt boden vi har bak, der har vi sikret taket, ny dør vil bli montert.
- Firma Jahr Tak og fasade rensket takrenner på hovedhus samt fikk byttet ut ødelagte takstein og lagt de på plass. Inngått en avtale om at de gjør dette hvert 3 år.
- Bravida har montert ny sender ved grå hus, da det stadig utløste pipelyder i varslingsskap.

Kostnadsutvikling 2024
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus kr 776,-, og endringer i disponible midler etter avdrag på lån kr 48 031,-. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 133 035,- pr. 06.09.2024

Lånenummer: 16365045481, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.08.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 06.08.2024: 1 607 691
Andel av saldo: 133 974
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2041)

Fellesformue

Kr 27 396,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler

Husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Gressklipping, vanning, feiing, måking og strøing går på omgang etter en oppsatt liste, såkalt vaktmesterukeliste. I tilfelle mye snø og is må alle bidra.
- Ved dugnadsarbeid som er varslet av styret minst sju dager på forhånd, skal alle som bor på Gyldenløves plass 1 delta. Dette gjelder også eventuelle leietakere. Fravær skal meldes innen fem dager. Ved fravær skal en del av jobben gjøres før/etter dugnaden etter avtale med styret.

Dyrehold

Dersom man har husdyr skal disse ikke luftes i gården. Støy fra disse skal heller ikke forekomme da eieren er borte. Hunder skal holdes i bånd. Se punkt 6 i husordensreglene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89515342

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gyldenløve Plass byr på en enkel hverdag med kort gangavstand til Drammen togstasjon og alt av servicetilbud. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Strømsø, med gangavstand "til alt".
Om du har behov for å benytte deg av kollektiv transport er det få minutters

gangavstand til Strømsø torg som har hyppige bussavganger samt togavganger retning Oslo, Kongsberg og Vestfold.
Både Strømsø torg og Bragernes torg er hyggelige knutepunkter for handel og servering. Til Bragernes torg går du på 15 minutter.

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

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

Bebyggelse
Området består av historiske leilighetsbygg, leilighetsbygg og kontorlokaler.

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

Skoler og barnehager
Barnehage i nærområdet er Strømsø Barnehage.
Brandengen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring til bolig med 11 leiligheter datert den 14.05.1993.

Tilhørende tegninger til bruksendringen viser leiligheten med endret planløsning fra dagens løsning på følgende punkter:
- Det er et soverom, ikke to. Dette har aldri vært en mulighet da soverommet kun har et vindu.
- Små deler av soverom har blitt bod, og omvendt.
- I henhold til byggemeldte tegninger og seksjonering ligger dusjnisjen utenfor denne seksjonen. Ut ifra historiske tegninger har det vært slik siden omgjøring til leiligheter.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp. Adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til kombinert bebyggelse/anlegssformål.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Riksantikvaren har vedtaktsfredet bygget. Datering fra 1700-tallet

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 189,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 090,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. februar 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Megler 2

Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gyldenløves plass 1

Gyldenløves plass 1
3044 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1868
BRA: 94 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	8	3	1

Supertakst
GNR: 111 BNR: 236 SNR: 9

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Gyldenløves plass 1
3044 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22414

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 75mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell på kjøkken.
Ved nivelering av laser registreres det 95mm høydeforksjell i entre over 2,5m avstand.
Høydeforskjellen er utenofor tolleransekrav ved NS3600

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Øvrige rom har ingen form for ventilering.

TG3 settes da boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Ikke tilfredstillende utført.
Det er ingen oppkant ved terskel.
Det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer under servant.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG3 settes da det ikke er etablert oppkant ved terskel, samt ingen membran/tettesjikt under innredning.
Dette stiller ytterliggere tvil om resterende skjult membran arbeid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Pga ufullstendig membran og utførelse bør våtrommet oppgraderes.
Kostnad er ikke satt da det fungerer med dagens bruk.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite profilerte innerdører.
Trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen, foruten 1 stk vindu som er sprukket (bad)
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
(TG3 settes på sprukket vindu) Dette må påregnes skiftet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftning av vinduer.
Bygget ligger til info under høy vernestatus.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med ukjent alder.

- Profilerte fronter
- Heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Vitrineskap
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: En som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt, da eldre boliger har rørsystemer som er mer utsatt for lekkasjer.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør har ukjent alder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er ikke kjent om kloak er luftet over tak.
Det er ikke påvist noe stakeluke tilknyttet boenheten.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Stoppekran er ikke funnet i boenheten.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Stoppekran er plassert på bad.

TG2 settes da innvendige vannrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget (Det opplyses om MC Karol i tidligere egenrklæring, dette er ett selskap som ikke eksisterer). Selger opplyser om det foreligger samsvarserklæring fra Ingeniør Pettersen AS på utskiftning av sikringsskap.
Det er dog utført utskiftninger av komponenter og en forenklet kontroll av Boligelektrikern AS 30.08.2024.
Det er ikke utført utvidet el-kontroll på anlegget.

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.

TG2 settes da deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 16år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard).

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 4år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 0mm nedsenk
Det registreres 8mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk (hjelpesluk) under vaskemaskin.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i filser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da gulvet mangler fall, og er ikke sikret med oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Dusjnisje ligger utenfor denne leiligheten.
- Det er 1 soverom og ikke 2 som på byggegodkjente tegninger. soverommet (samsvarer med
- Bod er flyttet til soverom og motsatt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.8.2024	**9.9.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lotte Smedberg Myhre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Steffen Martinsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Olsen**	Telefon:	**97083225**
Firma:	**BmTakst AS**	Epost:	**BmTakst@gmail.com**
Adresse:	**Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**		

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssakksyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Eiendommen har status som vernet/fredet eller er av kulturhistorisk verdi. Dette innebærer restriksjoner i forhold til oppgraderinger og renoveringer. Økte kostnader i forbindelse med nødvendige utbedringsbehov er hensyntatt og tiltakene er spesifisert og priset i samlerapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gyldenløves plass 1, 3044 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**111**	Bruksnr:	**236**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1868**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i naturstein.
- Yttervegger oppført med laftet tømmer utvendig tekket med stående kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Trevinduer med koblet glass.
- Taket er oppført med valmtak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med betongstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	94	94	0	0	0
Totalt m²	**94**	**94**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	94	91	3	Entre - 7,8m2 Soverom - 15,7m2 Bad - 6,5m2 Stue - 35m2 Omkledningsrom - 7,2m	Bod.- 2,8m2
Totalt m²	**94**	**91**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Leiligheten har en spesiell karakter må skråvegger som gjør den vanskelig å måle.
Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse

Hvite 3 spells heltre innerdører.
Trevinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er skiftet, ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Hvite profilerte innerdører.
Trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen, foruten 1 stk vindu som er sprukket (bad)
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
(TG3 settes på sprukket vindu) Dette må påregnes skiftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftning av vinduer.
Bygget ligger til info under høy vernestatus.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 75mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell på kjøkken.
Ved nivelering av laser registreres det 85mm høydeforskjell i entre over 2,5m avstand.
Høydeforskjellen er utenofor tolleransekrav ved NS3600

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i tegistein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkken med ukjent alder.

- Profilerte fronter
- Heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Vitrineskap
- Fils mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: En som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt, da eldre boliger har rørsystemer som er mer utsatt for lekkasjer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
- Dusjnisje ligger utenfor denne leiligheten. - Det er 1 soverom og ikke 2 som på byggegodkjente tegninger. soverommet (samsvarer med - Bod er flyttet til soverom og motsatt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på omsøkt tiltak.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør har ukjent alder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er ikke kjent om kloak er luftet over tak.
Det er ikke påvist noe stakeluke tilknyttet boenheten.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

TG2 settes da innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Stoppekran er ikke funnet i boenheten.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Stoppekran er plassert på bad.

TG2 settes da innvendige vannrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget (Det opplyses om MC Karol i tidligere egenerklæring, dette er ett selskap som ikke eksisterer). Selger opplyser om det foreligger samsvarserklæring fra Ingeniør Pettersen AS på utskiftning av sikringsskap.
Det er dog utført utskiftninger av komponenter og en forenklet kontroll av Boligelektrikern AS 30.08.2024.
Det er ikke utført utvidet el-kontroll på anlegget.

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.

TG2 settes da deler av utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse
Årstall
2008
Størrelse
120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 16år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard).

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 4år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Øvrige rom har ingen form for ventilering.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Øvrige rom har ingen form for ventilering.

TG3 settes da boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Trepanel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave.
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i bruksituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 0mm nedsenk
Det registreres 8mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk (hjelpesluk) under vaskemaskin.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i filser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da gulvet mangler fall, og er ikke sikret med oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Ikke tilfredstillende utført.
Det er ingen oppkant ved terskel.
Det er ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer under servant.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Sluklåsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG3 settes da det ikke er etablert oppkant ved terskel, samt ingen membran/tettesjikt under innredning.
Dette stiller ytterliggere tvil om resterende skjult membran arbeid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Pga ufullstendig membran og utførelse bør våtrommet oppgraderes.
Kostnad er ikke satt da det fungerer med dagens bruk.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 100cm baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Flis på bad. Tegistein i entre.Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips på 1 soverom. Øvrige rom malt trepanel.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Overflater må sees i sammenheng med alder, men bærer ikke preg av etterslep.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Varmekabler på bad. - Ildsted plassert i stue. - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martinsen, Steffen	9578-5999-4-1825792	2025-02-17 23:46:49
Myhre, Lotte Smedberg	9578-5999-4-1729511	2025-02-17 21:08:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0305/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyldenløves plass 1, 3044 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Lotte Smedberg Myhre, Steffen Martinsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89515342
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Ostafin Omega. Renovert 2012. Gulvet ble pigget opp og støpt på nytt med nye varmekabler. Nytt sluk til dusj og vaskemaskin. Nye litexplater på vegg og nytt avtrekk. Flislagt og montert nye paneler i tak. Egeninnsats 2023: Montert nye baderomsmøbler og byttet avtrekksvifte. Montert inspeksjonsluke i tak.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytende membran over støp og litexplater på vegger. Tidligere eier opplyser om at oppgraderingen ble utført i forbindelse med erstatning av varmekabler i forbindelse med overtakelse. Dokumentasjon forelå ikke da vi overtok i 2018.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er for langt tilbake i tid.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All informasjon rundt arbeid utført på bygningen kan innhentes fra sameiet. Fasade ble malt i 2019/2020 av fagfolk og egeninnsats på området rundt egen inngang. Pipe/ildsted: Utbedret 2025 av Mur og Pipeservice AS - nytt røykrør er montert.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren - Byttet 3 stikk på soverom likt mot likt. Byttet 8 stikk i stue likt mot likt. Byttet 1 stikk på kjøkkenet likt mot likt. Terminert løse kabler i boks i boden for og ivareta kapsling for berøringsfare. Fuget bakkant av bryterpanel til badet for at ikke installasjon er rett på treverket. Alt er byttet likt mot likt Bad: Kabler uten kapsling i tak er lagt i boks, rør med skade er skjøta med muffe. Ødelagte ledere er klipt ned og avmantlet på nytt uten skade på isolasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30.08.2024 og 02.09.2024 - kontroll i forbindelse med utbedringene som er beskrevet i punkt 4.

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

Nei

Eventuell kommentar: Andre beboere i sameiet har dette og det er mulig å bekoste selv.

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

Eventuell kommentar: Bygget er fra 1700-tallet og har hatt endringer over tid. Ble seksjonert på 90-tallet og det finnes eldre tegninger som vis endringer underveis.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har hatt en sak for utbedring av røykrør i vår seksjon etter at røykrøret ble feilaktig avkoblet av en nabo som pusset opp sin seksjon. Feilen er rettet opp av fagperson 20. januar. Det er satt inn nytt røykrør som nå går gjennom taket. Løsningen er anbefalt av feieseksjonen.

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?

Ja

Beskriv: Se vedlagt samsvarserklæring - Dette er fikset

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

Ja

Beskriv: Det er et gammelt bygg med noen skjevheter og også noen sprekker. Sameiet har ansvaret for selve bygningen.

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.

Ja

Beskriv: Påvist veggedyr i februar 2021. Gjennomført skadedyrbekjempelse umiddelbart og skadedyrene ble utryddet våren samme år. Det har ikke vært skadedyr her i etterkant.

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?

Ja

Beskriv: Over- og undervarme på komfyr har ikke fungert så lenge vi har bodd der, men det har vi levd godt med.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport, 2024 - vet ikke om det er gjort noe ny måling eller om det bygger på gammel informasjon fra andre dokumenter.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har kommet nabovarsel som følge av byggeplaner i Tordenskiolds gate 73A. Det finnes mer informasjon i vedlagt dokument om nabovarsel.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har i forbindelse den feilaktige tettingen av røykrør vært uenigheter mellom eier av leilighet 10 (som stod for skaden), og oss/sameiet å den andre siden. Dette har handlet om hvem som er skaden skyldig og hvem som skal betale for å rette opp i skadene. Her har man kommet til enighet og det er gjort en avtale mellom sameiet og eier av leilighet 10 om betalingsbrøk. Arbeidet er utført og betalt.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Brøkfordelte felleskostnader økte med 5% fra 01.01.2025 De ikke-brøkfordelte tilleggene for særfordelt lån(avdrag og renter) og kabel-TV/brebånd holdes uendret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke

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: 10-0305/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Myhre, Lotte Smedberg	2025-02-17	Martinsen, Steffen	2025-02-17

Identifikasjon: bankID Myhre, Lotte Smedberg

Identifikasjon: bankID Martinsen, Steffen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vår dato.:	Vår ref.:
6. september 2024	762/9/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20241043	**10-0305/24**

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN

E-post: j.finnby@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 468 43 696

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Sameiet Gyldenløves Plass 1**
SEKSJONSNUMMER: **9**
EIER(E): **Lotte Smedberg Myhre**
Steffen Martinsen

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva.	kr 824)
Eierskiftegebyr	Kr 6 385	(kr 5108 + mva.	kr 1 277)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO Dato utkjørt: 06.09.24 Side 1 av 2

Sameiet Gyldenløves Plass 1		**Vår ref.:**	762/9	**Fødselsdato eier:**	29.08.1988
GYLDENLØVES PLASS 1		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	16.08.1988
3044 DRAMMEN		**Eiere:**	Lotte Smedberg Myhre, Steffen Martinsen		
Organisasjonsnr:	981 874 269	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 393**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 828
	Kabel-TV-avgift	480
	Avdrag	328
	Renter	757

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	133 035	Gjeld siste årsoppg.:	134 920
Klient ajourf. lån:	1 596 431,60	Klient gj. s. årsoppg.:	1 619 049

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365045481, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.09.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 06.09.2024: 1 596 432
Andel av saldo: 133 036
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne-Lise Slotsgrund
Adresse:	Gyldenløves plass 1
Postnr/-sted:	3044 DRAMMEN
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 06.09.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	134 920	Andre inntekter:	1 174
Annen formue:	27 396	Utgifter:	8 690		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1700
Gårds/bruksnr:	111/236 - seksjon:9
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89515342

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO Dato utkjørt: 06.09.24 Side 2 av 2

Sameiet Gyldenløves Plass 1		**Vår ref.:**	762/9	**Fødselsdato eier:**	29.08.1988
GYLDENLØVES PLASS 1		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	16.08.1988
3044 DRAMMEN		**Eiere:**	Lotte Smedberg Myhre, Steffen Martinsen		
Organisasjonsnr:	981 874 269				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

KULTURMINNE:
Riksantikvaren har vedtaktsfredet bygget. Datering fra 1700-tallet.
https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https%3A%2F%2Fdata.kulturminne.no%2Faskeladden%2Flokalitet%2F86462

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

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

NØKLER, SKILT
Vi har ikke noe felles nøkkel system i sameiet

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

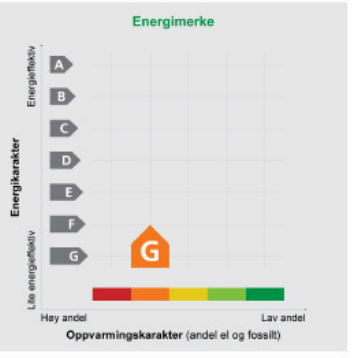
FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Gyldenløves Plass 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89515342.

Annen informasjon:

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gyldenløves plass 1
Postnr	3044
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	236
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-941233
Dato	18.10.2018



Innmeldt av	Thomas Valvatne Myhre

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1868
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gyldenløves plass 1	Gnr: 111
Postnr/Sted: 3044 Drammen	Bnr: 236
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 9
Bolignr:	Festenr:
Dato: 18.10.2018 16:30:14	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-941233	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Thomas Valvatne Myhre	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Ordensreglement for Sameiet Gyldenløves plass 1
Oppdatert og vedtatt april 2024

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

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

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

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

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

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

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

7)
Søppelet skal kildesorteres etter gjeldende regler.

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GYLDENLØVES PLASS 1

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering
Sameiets navn er Gyldenløvesplass 1 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.juni 1993.

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

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

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

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

2.4 Registrering av seksjonseiere
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

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

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

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

3 FELLESKOSTNADER

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.3 Forsikring

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

5 MISLIGHOLD

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

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

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

6 ÅRSMØTET

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

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

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

7 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10 SÆREGNE FORHOLD

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

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sameiet Gyldenløves Plass 1

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.04.2024, kl 18:00

Sted: Gyldenløves plass 1

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til anneliseslot@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

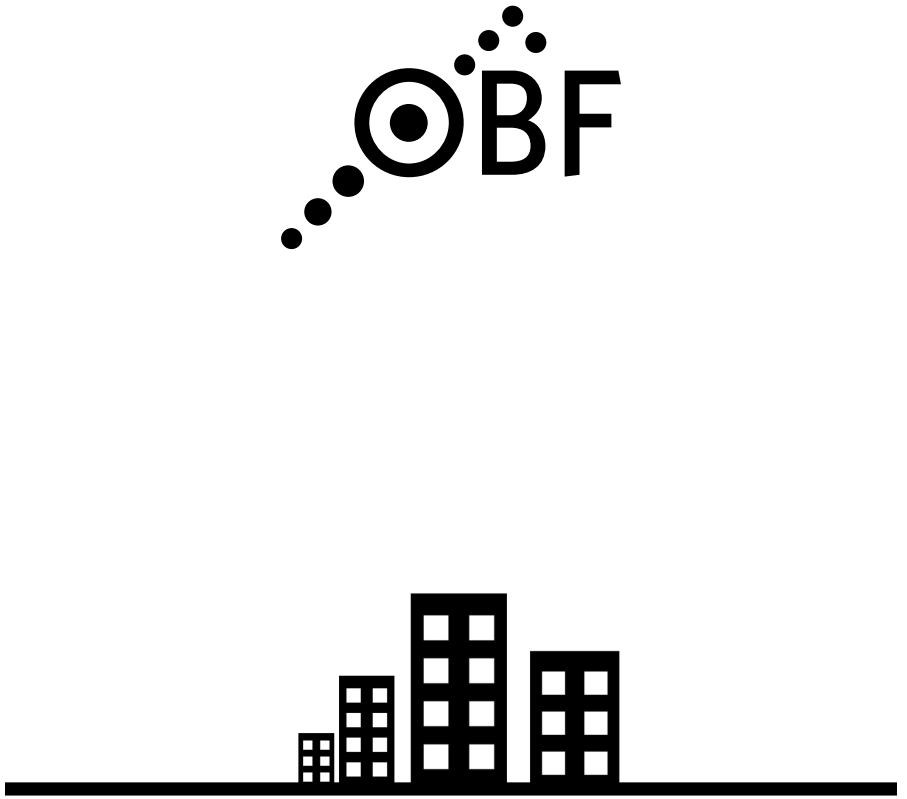
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Gyldenløves Plass 1 torsdag 04.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Torsdag 04.04.2024, kl 18:00

Gyldenløves plass 1

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Gyldenløves Plass 1

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2024

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 0,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Gjennomgang av brannvarslingsanlegg, rutiner ved falsk alarm og ev brann.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppdatering av vedtektenes pkt 4.1

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

Styrets innstilling: ny ordlyd i vedtektenes pkt 4.1 :

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for

egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Forslag fra styret om oppdatering av husordensreglene - se vedlegg

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anne-Lise Slotsgrund (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tonje Fossnes og Hanne Warloff Ødegaard

Tonje Fossnes og Hanne Warloff Ødegaard stiller til gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Silje Gill Anby Solvang

7. Godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2024

Styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Gyldenløves Plass 1

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på anneliseslot@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Gyldenløves Plass 1

SAMEIET GYLDENLØVES PLASS 1 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981874269. Bygningen(e) er lokalisert i Drammen kommune kommune og har 11 boligenheter og 2 næringsseksjoner.

Bredbånd, kabel-tv

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 ikke gjennomført salg av boenheter.

Styrets arbeid i 2023

Det er avholdt 4 styremøter/telefonmøter

Innhold:

- Ansettelse av Eric, hjelpe til med hagearbeid og annet forefallende på felles areal

- Gjennomgang av Brannrutiner

- Fortsettelse fra 2023 med kommune og DT med forsøppling fra Rumenere samt parkering

- Økning av fellesutgifter for 2024, da alt har blitt dyrere

Det har vært et litt stille år med lite arbeid,

Vi har fått bygget 3 nye boder på loftet

Litt generelt vedlikehold på inngangsport samt boden vi har bak, der har vi sikret taket, ny dør vil bli montert

våren 2024, kulda overrasket oss J

Firma Jahr Tak og fasade rensket takrenner på hovedhus samt fikk byttet ut ødelagte takstein og lagt de på plass

Inngått en avtale om at de gjør dette hvert 3 år

Bravida har montert ny sender ved grå hus, da det stadig utløste pipelyder i varslingsskap

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus kr 776,-, og endringer i disponible midler etter avdrag på lån kr 48 031,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

12.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	552 852	613 267	564 869	597 056
Sum		**552 852**	**613 267**	**564 869**	**597 056**
Ekstraordinære inntekter		0	50 000	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**50 000**	**0**	**0**
Sum		**552 852**	**663 267**	**564 869**	**597 056**
Forretningsførsel og revisjon	2	40 914	37 998	40 400	43 500
Vedlikehold	4	97 549	32 029	100 000	100 000
Eksterne tjenester	5	20 869	26 281	34 000	34 000
Kabel-tv og bredbånd		65 648	63 228	67 000	54 800
Forsikring		67 525	63 123	70 000	73 000
Kommunale avgifter		121 414	97 231	140 000	140 000
Brensel og strøm		5 924	7 232	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	6	10 902	46 122	13 890	14 100
Avskrivninger	7, 12	23 443	23 442	23 443	23 443
Sum		**454 188**	**396 687**	**494 733**	**488 843**
Driftsresultat		**98 664**	**266 580**	**70 136**	**108 213**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 615	3 974	0	0
Rentekostnad	9	106 101	78 954	85 492	108 989
Andre finansposter	10	6 065	5 896	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-87 420**	**-69 084**	**-85 492**	**-108 989**
Årsresultat	**11**	**11 243**	**197 496**	**-15 356**	**-776**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-46 309	-1 379 525	-52 630	-47 255
Opptak lån		0	1 720 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	23 443	23 442	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-11 622**	**561 414**	**-67 986**	**-48 031**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Aktivert rehabilitering	12	46 890	70 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	**12**	**46 890**	**70 333**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 902	1 706
Til gode av forretningsfører		130	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	81 013	67 525
Andre fordringer		18 199	3 262
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		449 597	281 299
Innestående på særvilkår		1	200 001
Sum omløpsmidler		**552 842**	**553 793**
SUM EIENDELER		**599 732**	**624 126**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 150 142	-1 347 638
Årets resultat	11	11 243	197 496
Sum egenkapital	**14**	**-1 138 898**	**-1 150 142**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	1 619 050	1 665 358
Sum langsiktig gjeld		**1 619 050**	**1 665 358**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 928	3 245
Gjeld til forvaltningsklient		81	-49
Leverandørgjeld		109 630	104 310
Påløpne renter		2 422	502
Annen kortsiktig gjeld		519	901
Sum kortsiktig gjeld		**119 580**	**108 909**
Sum gjeld		**1 738 630**	**1 774 267**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**599 732**	**624 126**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Gyldenløves Plass 1

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	345 636	414 714	345 627	351 692
3607 Renter og avdrag	85 536	45 216	138 122	156 244
3612 Inntekt kabel-tv	69 120	69 120	69 120	69 120
3634 Avdrag Lån	52 560	58 032	0	0
3690 Andre inntekter	0	26 185	12 000	20 000
Sum	**552 852**	**613 267**	**564 869**	**597 056**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	35 976	33 648	36 000	37 500
Annen regnskapsførsel	4 938	4 350	4 400	6 000
Sum	**40 914**	**37 998**	**40 400**	**43 500**

Sameiet har ikke revisor.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 501	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	39 076	10 000	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	25 531	2 288	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 441	9 741	100 000	100 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**97 549**	**32 029**	**100 000**	**100 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	12 654	26 281	34 000	34 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 215	0	0	0
Sum	**20 869**	**26 281**	**34 000**	**34 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 168	624	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	518	891	0	0
7400 Kontingent HL	3 190	3 090	1 890	2 100
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 384	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 576	2 144	3 000	3 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 957	0	0
7790 Andre driftskostnader	360	34 033	5 000	5 000
Sum	**10 902**	**46 122**	**13 890**	**14 100**

Note 7 - Avskrivninger

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6005 Avskrivning aktivert rehabilitering		23 443	23 442	23 443	23 443
Sum	**12**	**23 443**	**23 442**	**23 443**	**23 443**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	12 615	3 974	0	0
Sum	**12 615**	**3 974**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1213.69.32134	1 504	1 622	0	0
8144 Lånenr 1636.50.45481	104 597	77 331	85 492	108 989
Sum	**106 101**	**78 954**	**85 492**	**108 989**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	6 065	5 896	0	0
Sum	**6 065**	**5 896**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**444 884**	**-116 530**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	11 243	197 496
Tilbakeføring avskrivninger	23 443	23 442
Opptak av langsiktig lån	0	1 720 000
Avdrag langsiktig lån	-46 309	-1 379 525
B. Årets endring i disponible midler	**-11 622**	**561 414**
C. Disponible midler 31.12	**433 262**	**444 884**

Note 12 - Anleggsmidler

	Aktivert rehabilitering	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	234 432	234 432
+ Tilgang		
- Avgang		
Anskaffelseskost pr. 31.12.		
Askrivninger pr. 01.01.	164 099	164 099
Årets avskrivninger	23 443	23 443
Avskrivninger pr. 31.12.	187 542	187 542
Regnskapsført verdi pr. 31.12.	46 890	46 890

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	81 013	67 525
Sum	**81 013**	**67 525**

Note 14 - Egenkapital

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

Noter 762 Sameiet Gyldenløves Plass 1

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Brannvarslingsanlegg og refinansiering av dagens lån 1213.69.32134.
Lånenummer:	**16365045481**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 720 000
Lånesaldo 01.01:	1 665 358
Avdrag i perioden:	46 309
Lånesaldo 31.12:	**1 619 050**
Saldo 5 år frem i tid:	1 346 873

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365045481	12	134 921	1 619 052

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gyldenløves Plass 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gyldenløves Plass 1

Styreleder	Anne-Lise Slotsgrund (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Hanne Warloff Ødegaard (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Tonje Fossnes (sign.)	05.03.2024

VEDLEGG



Ordensreglement for Sameiet Gyldenløves plass 1
Oppdatert og vedtatt april 2024

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

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

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

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

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

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

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

7)
Søppelet skal kildesorteres etter gjeldende regler.

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

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

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

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

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

Det er ingen gjesteparkering i gården.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gyldenløves Plass 1 torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Gyldenløves plass 1.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Gyldenløves Plass 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anne-Lise Slotsgrund valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Gjennomgang av brannvarslingsanlegg, rutiner ved falsk alarm og ev brann:

Silje lager plakat om punkter og samlingsted i tilfelle brann.

Alle må sjekke funksjonaliteten til brannslangene.

Brannvesenet har sjekket pulverapparatene.

De som var tilstede på årsmøtet hadde en gjennomgang av det nye brannvarslingsanlegget. Det vil bli en ny gjennomgang av anlegget ved dugnad.

ALLE SEKSJONSEIERE MÅ VIDEREFORMIDLE INFORMASJON OM BRANNSIKRINGSRUTINER TIL SINE LEIETAGERE.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppdatering av vedtektenes pkt 4.1

Spesifisering: Sameiet har ansvar for vedlikehold/utskiftning av takvinduer i fellesarealer og seksjon 11.

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

Vedtak:
Vedtak

7 stemte for, 0 stemte mot. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om oppdatering av husordensreglene - se vedlegg

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anne-Lise Slotsgrund (stiller til gjenvalg)

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tonje Fossnes og Hanne Warloff Ødegaard

Tonje Fossnes og Hanne Warloff Ødegaard stiller til gjenvalg

Vedtak:
Tonje Fossnes og Hanne Warloff Ødegaard ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Silje Gill Anby Solvang

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

7. Godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Anne-Lise Slotsgrund til 2026
Styremedlem, Tonje Fossnes til 2026
Styremedlem, Hanne Warloff Ødegaard til 2026
Varamedlem, Silje Gill Andby Solvang til 2025

Protokoll for Sameiet Gyldenløves Plass 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Anne-Lise Slotsgrund (sign.)	04.04.2024

TEKNISK SEKTOR
ENGENE 1

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

Deres ref.

Vår ref.
RP/92/100203/3-111/0236

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

STORTEIG GEORG OG BRUUN JAN EGIL

TOLLBUGATA 60
3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST

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

Anmelder :
SELLÆG JO

POSTBOKS 1123
3001 DRAMMEN

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

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

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 14.05.93 Saksnr: 92/ 151

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

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

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

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

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

Returneres til:

En vanlig leilighet
Frittliggende bygning,

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
31 JAN. 1995 2487
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 1408

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

1. Eiendommen(e)

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

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[5]	Navn	Ideell andel[3]
20 02 29 33149	Jan Egil Bruun	1/2
16 11 51 36945	Georg Storteig	1/2

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[6]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[6]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[6]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[6]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[6]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[6]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	91	11	B	125	21			31			41			51		
2	B	55	12	N	350	22			32			42			52		
3	B	73	13	N	120	23			33			43			53		
4	B	87	14			24			34			44			54		
5	B	57	15			25			35			45			55		
6	B	58	16			26			36			46			56		
7	B	82	17			27			37			47			57		
8	B	64	18			28			38			48			58		
9	B	83	19			29			39			49			59		
10	B	85	20			30			40			50			60		

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

B0GB8/18496916 Geomatikk
111/236 31 Vedtak, Søknad, Tegning

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

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

Kun tinglyses: Bruun 20/95
Eiendomsforum Oppgjør AS

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

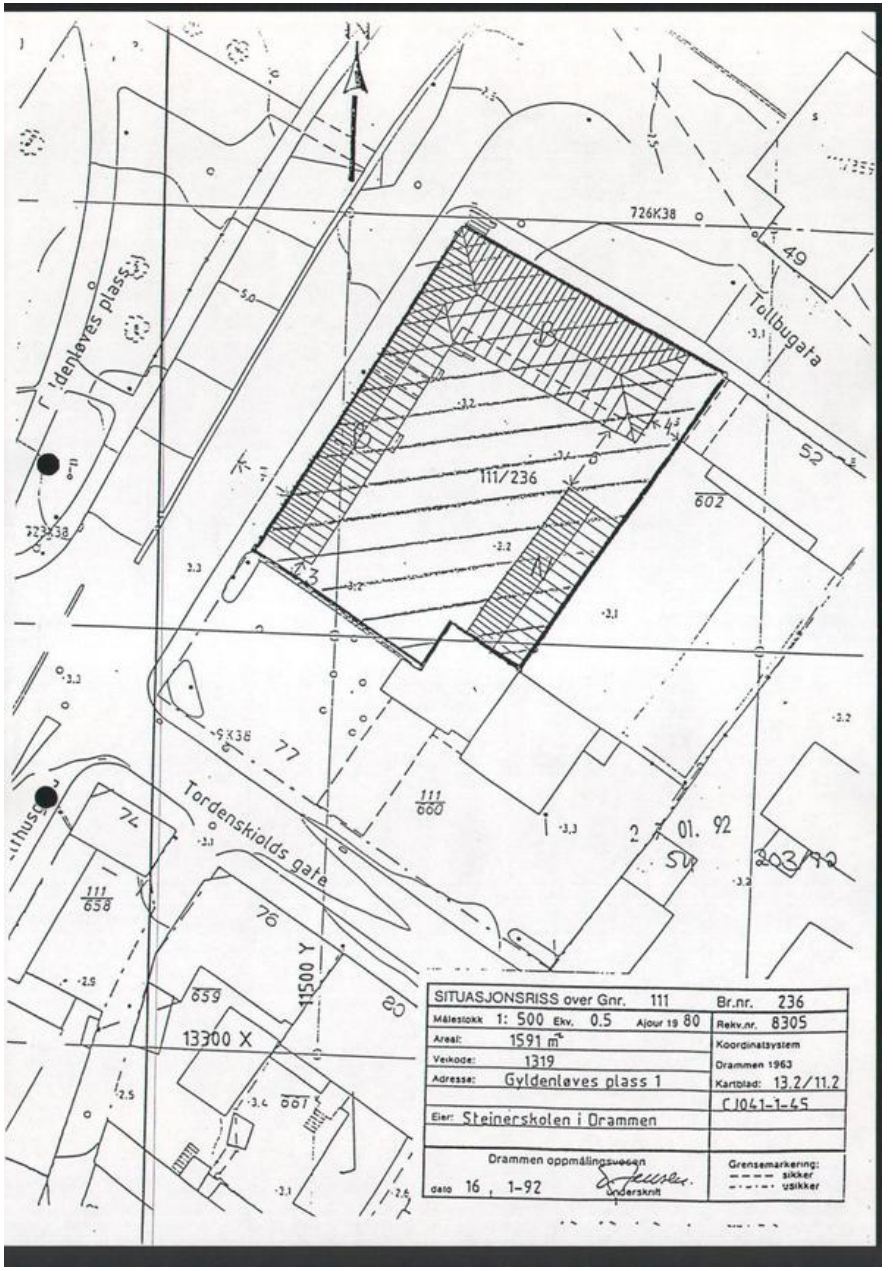
6. Tegninger m.v.

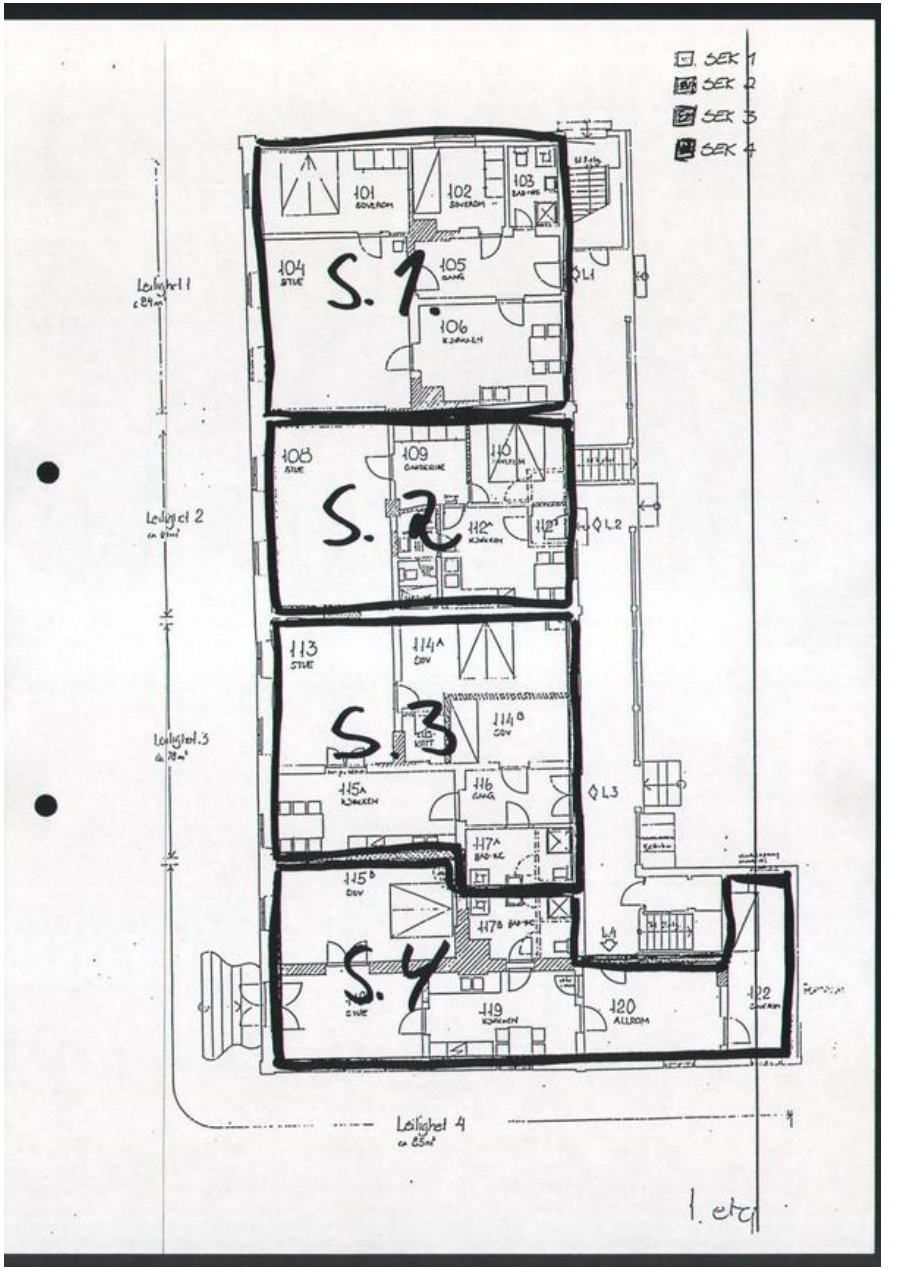
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

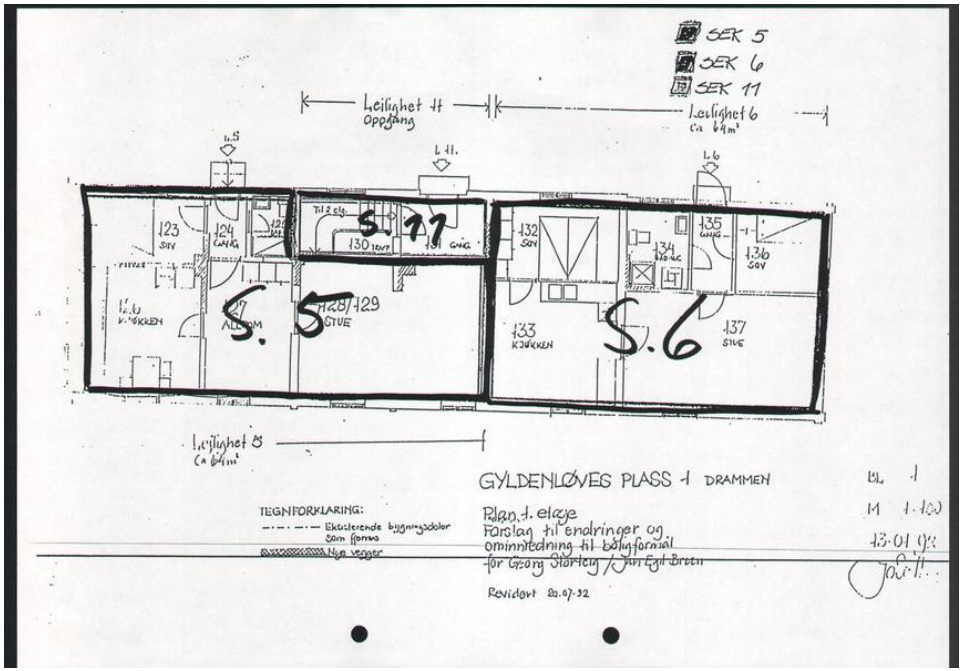
7. Underskrifter

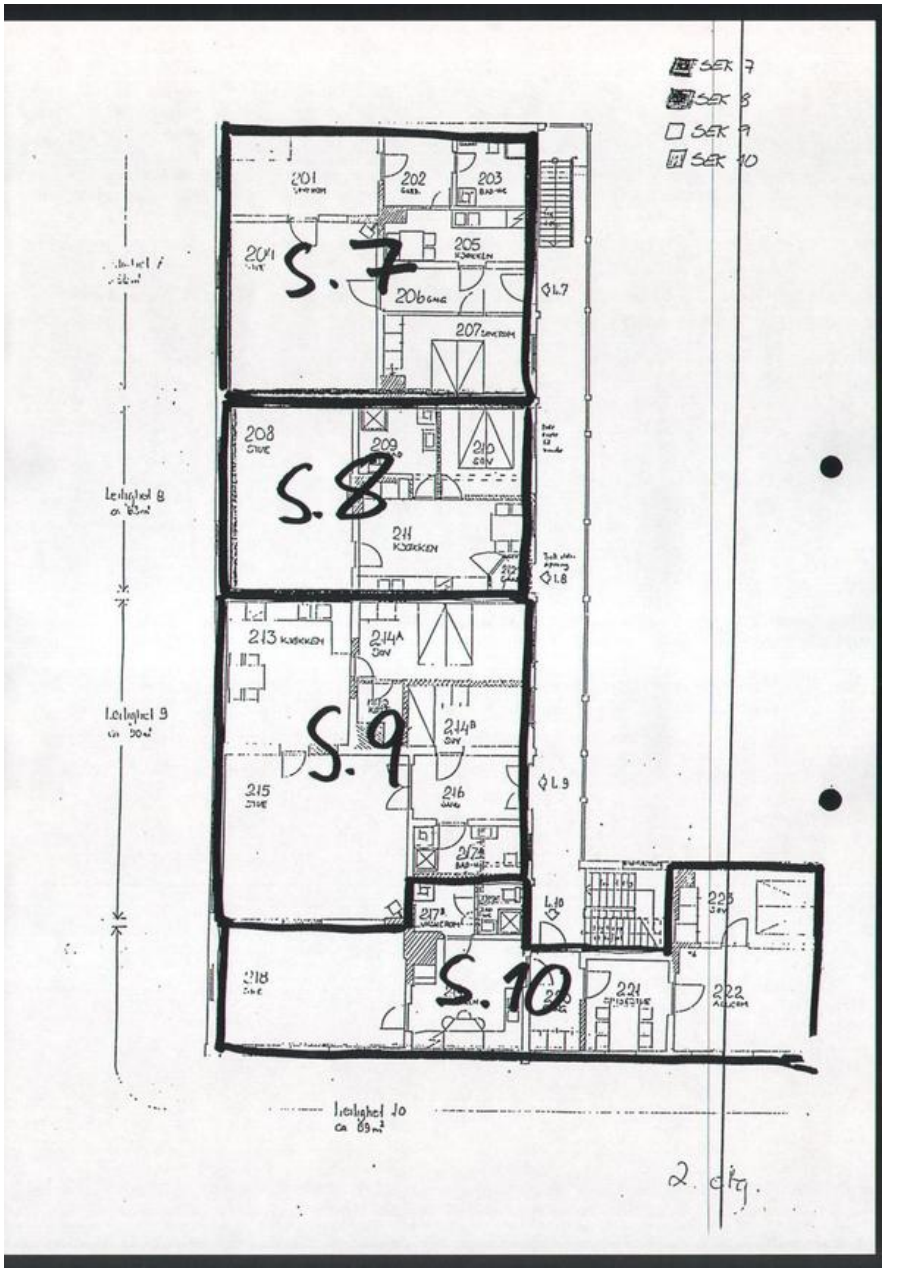
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Drammen 30/1-95	Jan Egil Bruun EIENDOMSFORUM OPPGJØR AS

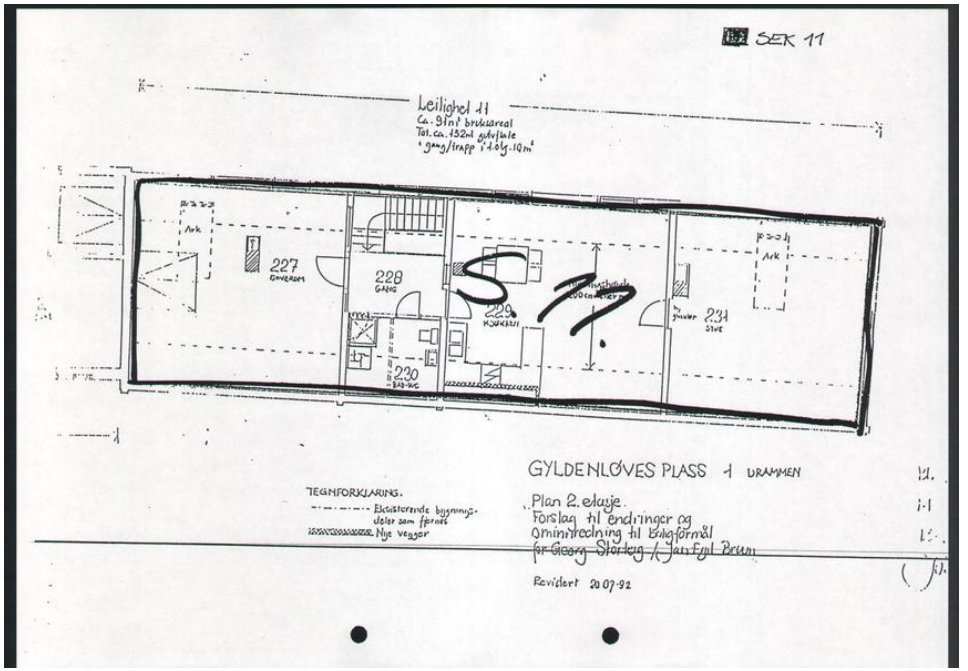
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

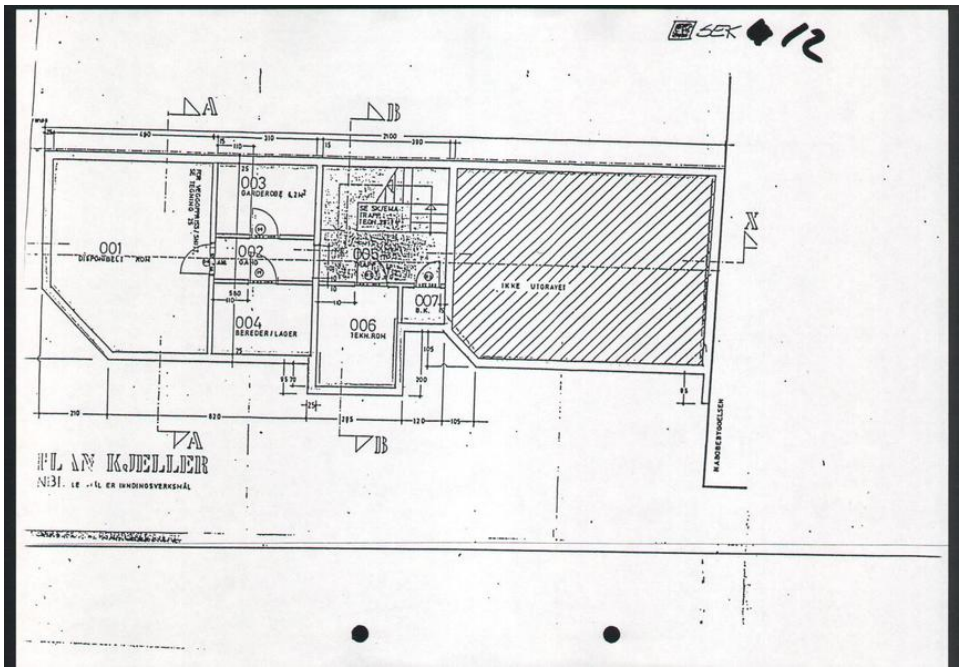

Gyldenløves plass 1
Tollbugata
Tordenskiolds gate
726K38
111/236
602
111/660
111/658
659
661
13300 X
11500 Y
SITUASJONSRISS over Gnr. 111
Br.nr. 236
Målestokk 1: 500 Ekv. 0.5 Ajour 19 80
Rekv.nr. 8305
Areal: 1591 m²
Koordinatsystem
Veikode: 1319
Drammen 1963
Adresse: Gyldenløves plass 1
Kartblad: 13.2/11.2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

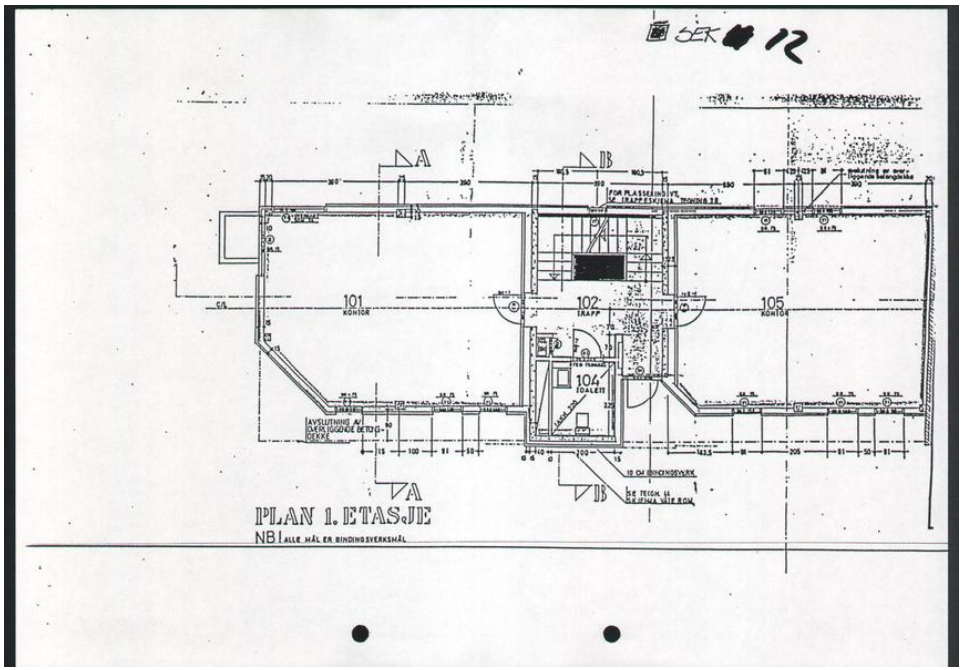

SEK 1
SEK 2
SEK 3
SEK 4
S. 1
S. 2
S. 3
S. 4
Leilighet 1
Leilighet 2
Leilighet 3
Leilighet 4
101
102
103
104
105
106
108
109
110
112
113
114
115
116
117
118
119
120
122
L1
L2
L3
L4
1. etg

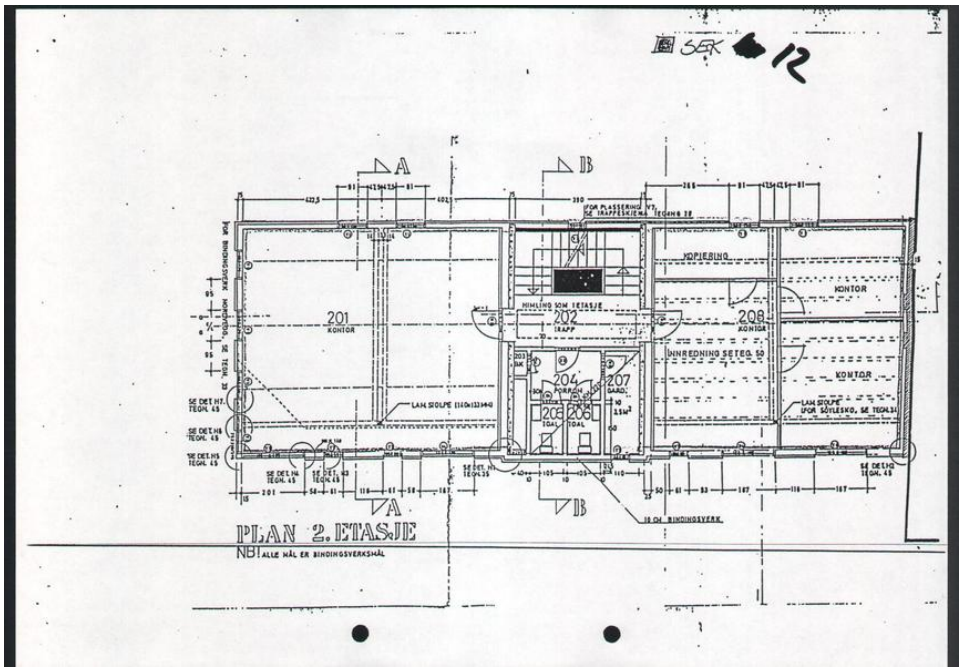

SEK 5
SEK 6
SEK 11
Leilighet 11
Oppgang
Leilighet 6
ca 64m²
S. 5
S. 11
S. 6
Leilighet 8
ca 64m²
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
TEGNFORKLARING:
Eksisterende bygningsdeler som fjernes
Nye vegger
Revidert 20.07.32

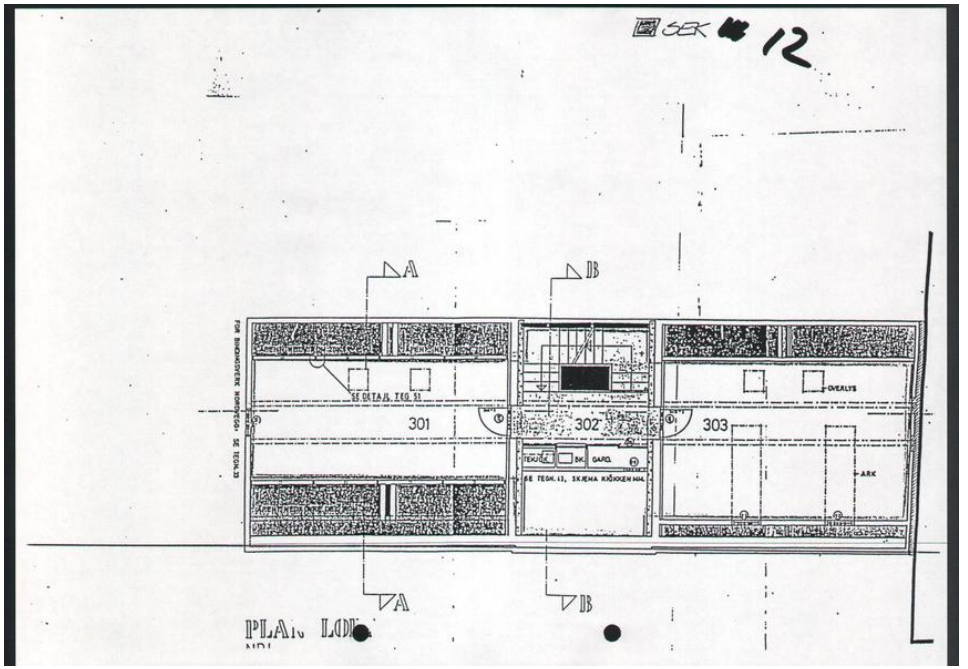

SEK 7
SEK 8
SEK 9
SEK 10
S. 7
S. 8
S. 9
S. 10
Leilighet 8
Leilighet 9
Leilighet 10
ca 89m²
2. etg.

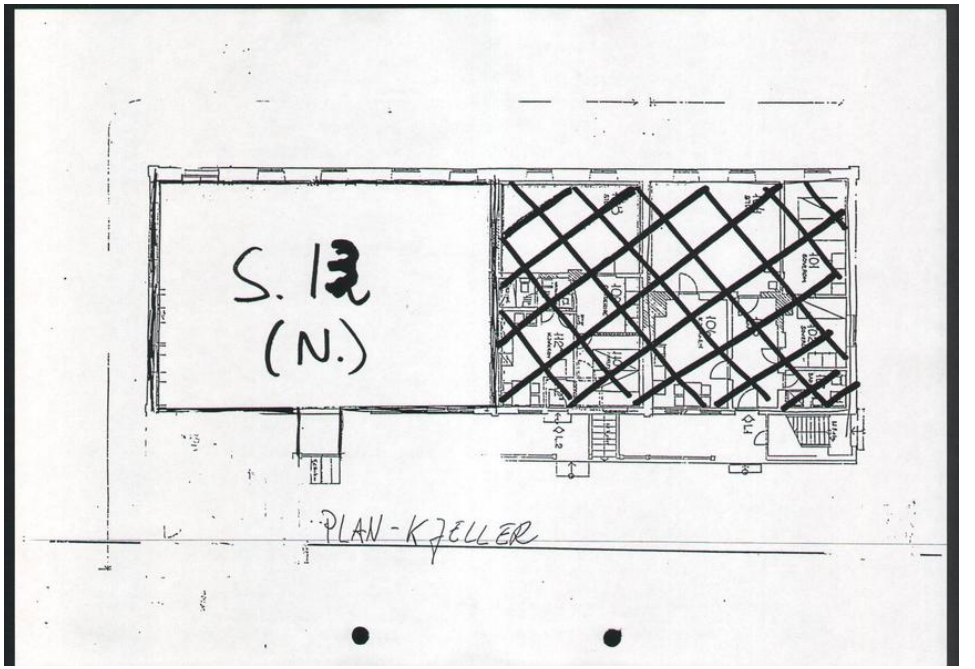

SEK 11
Leilighet 11
Ca. 91m² bruksareal
Tot. ca. 152m² gulvflate
+ gang/trapp i 1.etg. 10m²
227
Oppholdsrom
228
GANG
229
KJØKKEN
230
BAD/WC
231
STUE
Ark
S 17
TEGNFORKLARING.
Eksisterende bygnings-deler som fjernes
Nye vegger
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
Plan 2. etasje.
Forslag til endringer og
Omdisponering til Bolig formål
for Georg Storleg / Jan Eyl Brun
Revidert 20.07.92

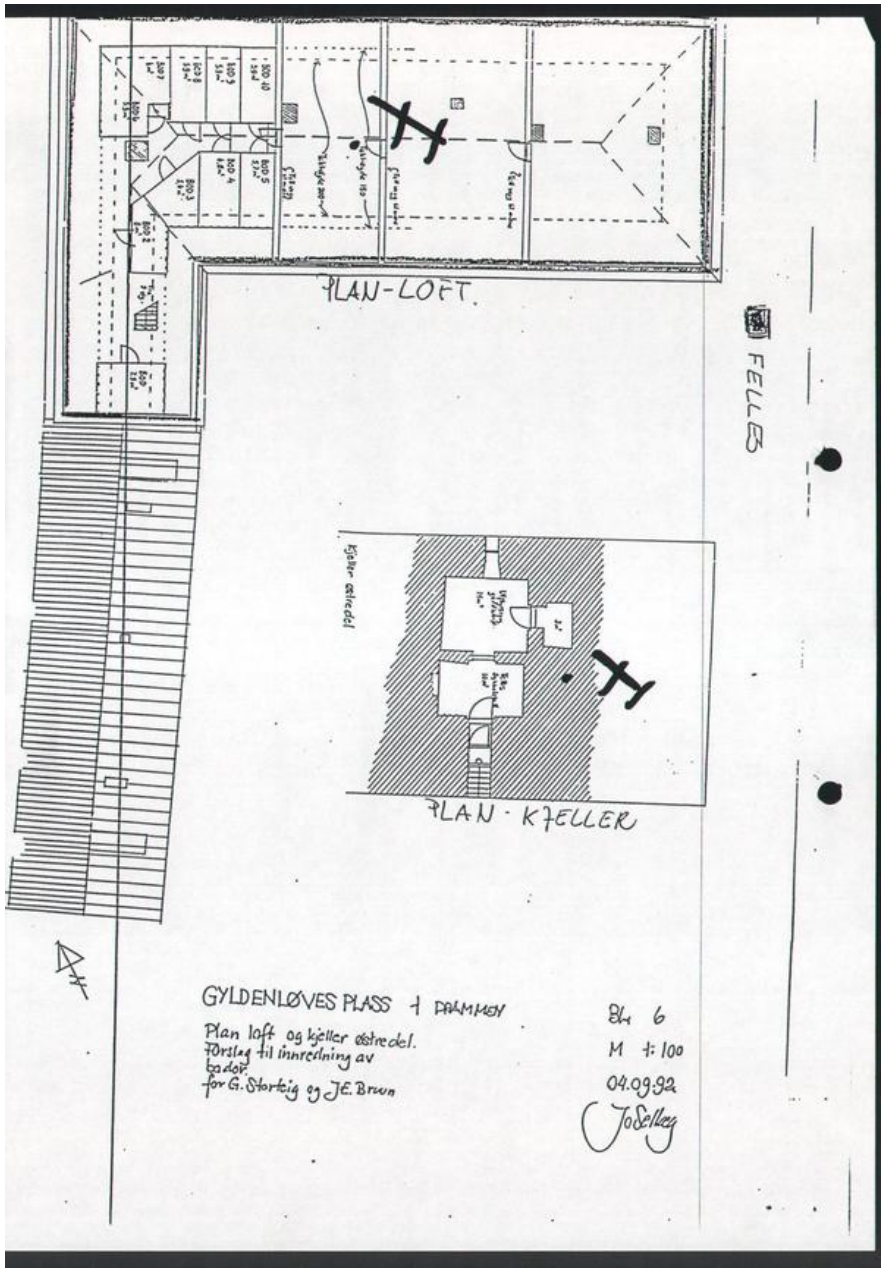

SEK 12
A
B
001
DISPONIBELT ROM
002
GANG
003
GARDEROBE 4.2m²
004
BEREDER/LAGER
005
006
TEKN.ROM
007
B.K.
IKKE UTGRAVET
FLAN KJELLER
NB!

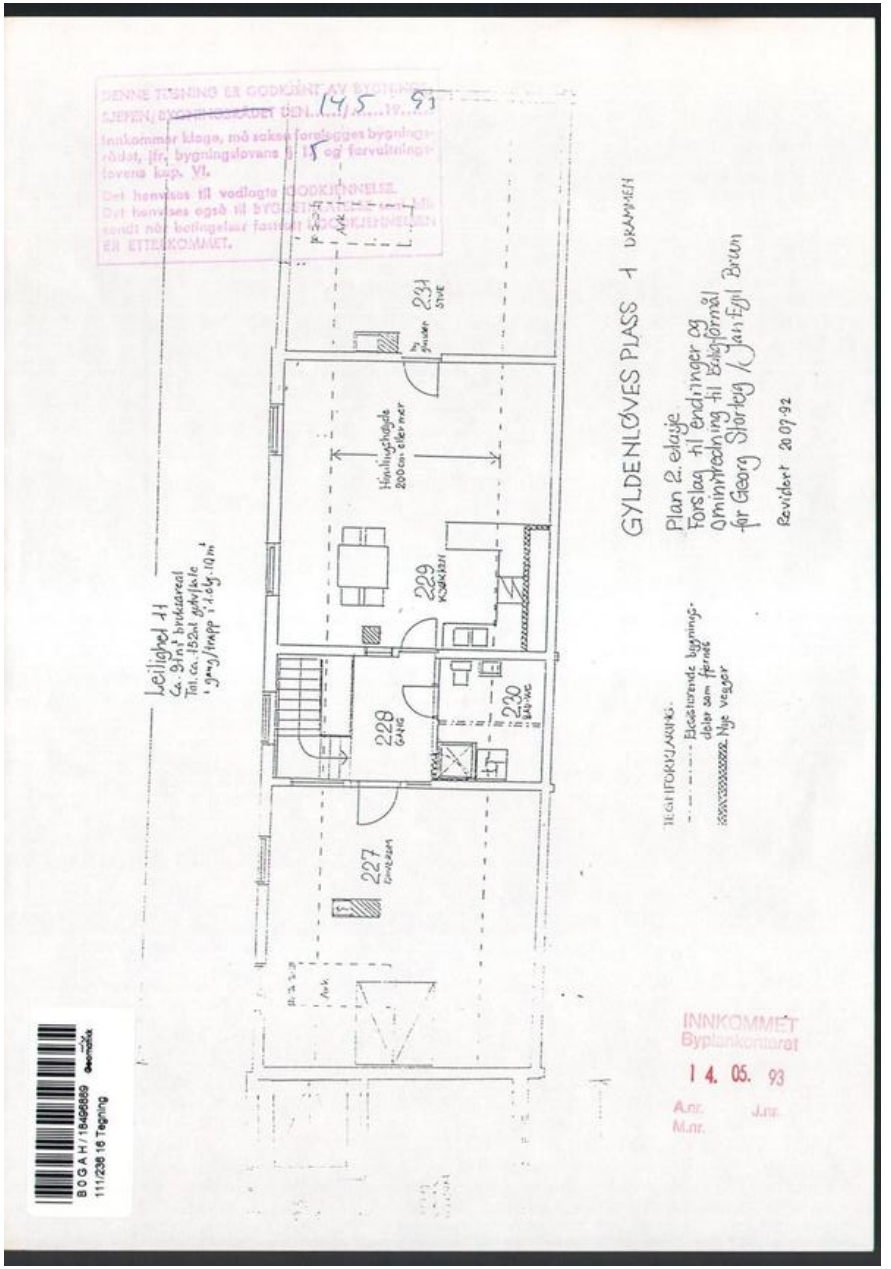

SEK 12
A
B
101
KONTOR
102
TRAPP
104
TOALETT
105
KONTOR
PLAN 1. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL

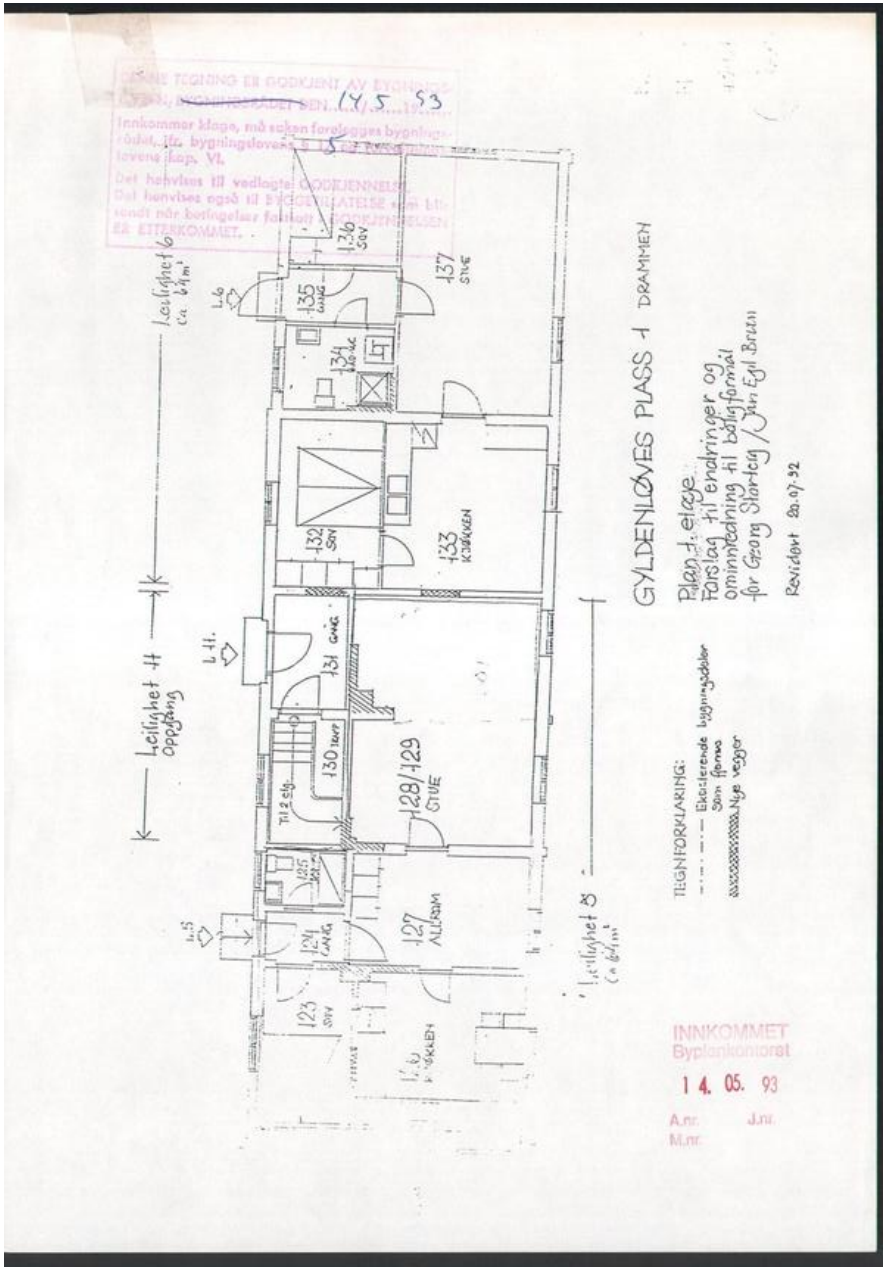

SEK 12
A
B
201
KONTOR
202
TRAPP
204
207
208
KONTOR
KOPIERING
KONTOR
PLAN 2. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL

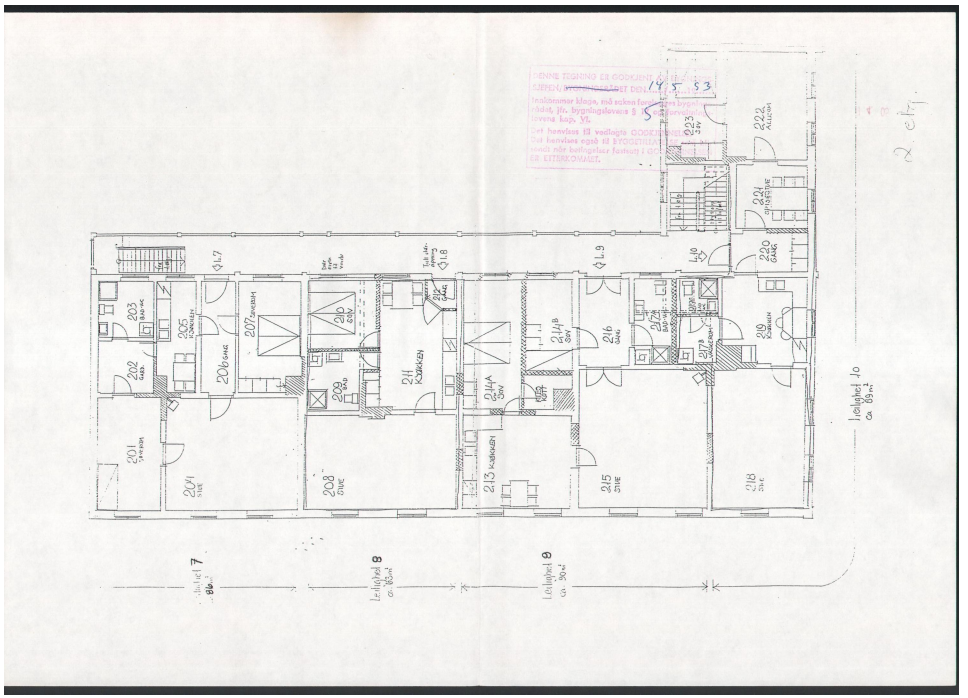

SEK 12
A
B
301
302
303
OVERLYS
A
B
PLAN LOFT

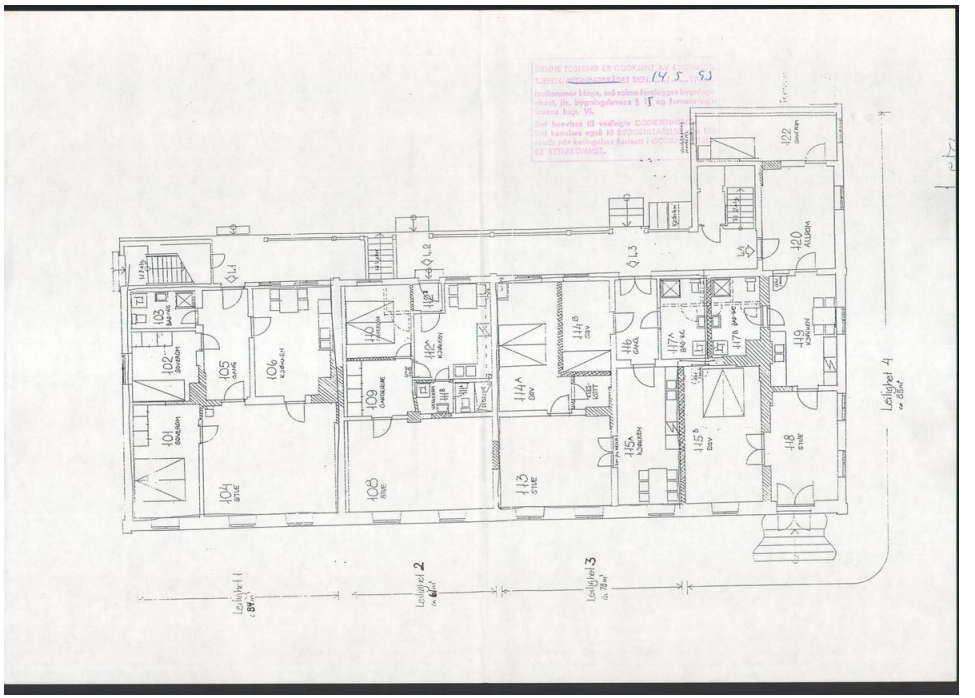

S. 13
(N.)
PLAN - KJELLER

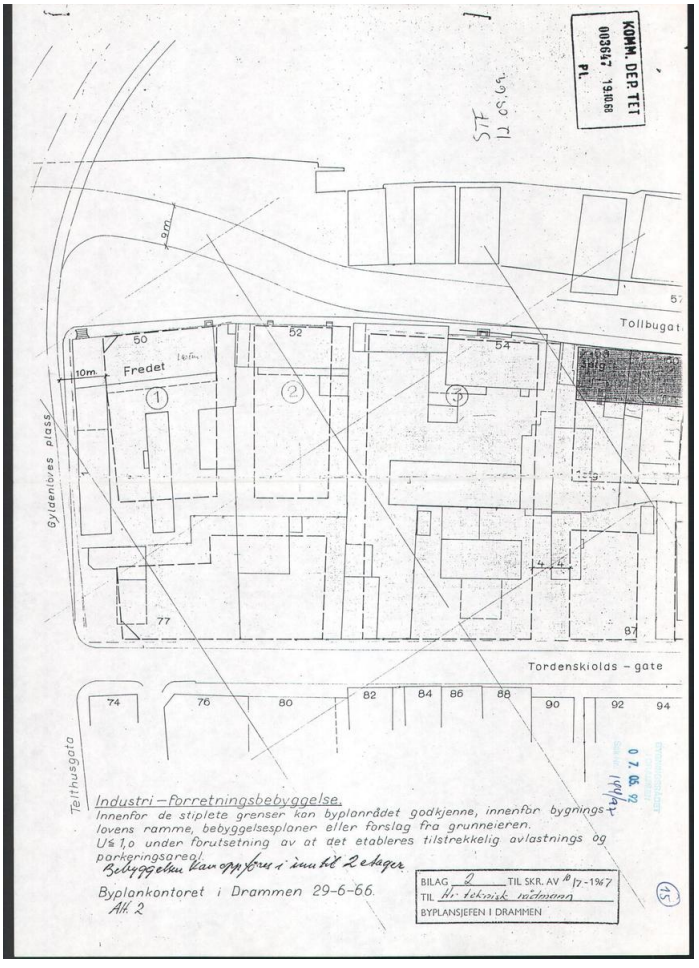

PLAN-LOFT
FELLES
Kjeller østredel
PLAN - KJELLER
GYLDENLØVES PLASS 1 PALMMEN
Plan loft og kjeller østredel.
Forslag til innredning av
badst.
for G. Storteig og JE. Brun
Bl. 6
M 1:100
04.09.92
Jo Selberg


GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
Plan 2. etasje
Forslag til endringer og
ominnredning til bofellesmål
for Georg Stortvig / Jan Egil Brun
Revidert 20.07.92
Leilighet 11
Ca. 91m² bruksareal
Tilh. ca. 152m³ gulvplate
1 garasjeplass i 1.etg. 10m²
228 GANG
229 KJØKKEN
230 BAD/WC
231 STUE
227 GARASJE
Høyloftsdelen 200cm eller mer
TEGNFORKLARING:
Eksisterende bygningsdeler som fjernes
Nye vegger
INNKOMMET
Byplankontoret
14. 05. 93
A.nr.
M.nr.
J.nr.


GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN
Plan 1. etasje
Forslag til endringer og
ominnredning til bofellesmål
for Georg Stortvig / Jan Egil Brun
Revidert 20.07.92
Leilighet 6
Ca. 64m²
Leilighet 11
Oppgang
Leilighet 25
Ca. 64m²
L6
L11
L25
135 GANG
136 SOV
137 STUE
134 GANG
132 SOV
133 KJØKKEN
131 GANG
130 TRAPP
Tilh. 2 etg.
128/129 STUE
127 ALTROM
124 GANG
123 SOV
122 VASKEROM
TEGNFORKLARING:
Eksisterende bygningsdeler som fjernes
Nye vegger
INNKOMMET
Byplankontoret
14. 05. 93
A.nr.
M.nr.
J.nr.


Leilighet 7
Leilighet 8
Leilighet 9
Leilighet 10
2 etg.


Leilighet 1
Leilighet 2
Leilighet 3
Leilighet 4


KOMM. DEP. TET
003647 19.10.66
PL.
5m
Tollbugat
50
52
54
10m.
Fredet
1
2
3
Bydelnibues plass
77
87
Tordenskiolds – gate
74
76
80
82
84
86
88
90
92
94
Telthusgata
Industri – forretningsbebyggelse.
Innenfor de stiplete grenser kan byplanrådet godkjenne, innenfor bygningslovens ramme, bebyggelsesplaner eller forslag fra grunneieren.
U% 1,0 under forutsetning av at det etableres tilstrekkelig avlastnings og parkeringsareal.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Byplankontoret i Drammen 29-6-66.
Alt. 2
BILAG 2 TIL SKR. AV 17-1967
TIL Hr. teknisk sjefmann
BYPLANSJEFEN I DRAMMEN

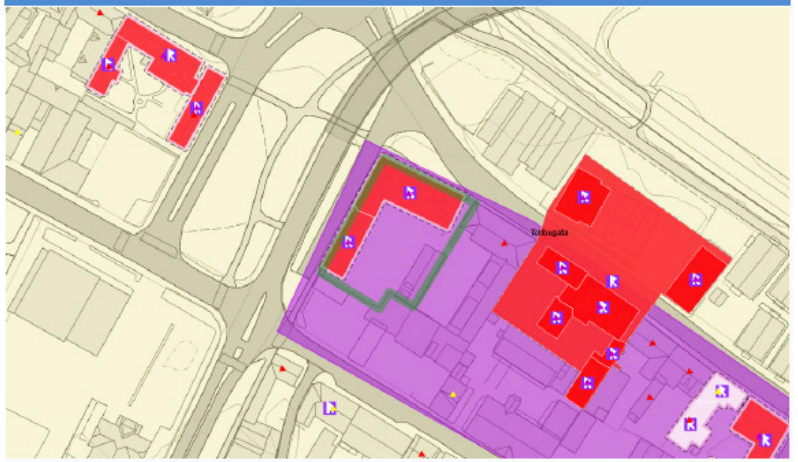
Drammen kommune

Kulturminner
Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	111	236	0	8

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



Annet SEFRAK-bygg
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger
Enkeltminner - Ikke fredet
Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokalitet - Fredet
Brannsmitteområder
Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fredete bygninger	2	x		0m²
Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	2	x		627.36m²
Lokalitet - Fredet	1	x		704.8m²
Brannsmitteområder	1	x		1589.64m²
Kulturmiljøer	1	x		1589.64m²

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke	Enkeltminner - Ikke fredet
Enkeltminner - Fredningssak pågår	Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede
Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Verneverdige tette trehusmiljøer

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	236	0	0	1	1589.64m²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	156.53m²
Annen forretningsbygning	1	1.21m²
Annet kulturhus	1	4.46m²
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg	1	627.43m²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1589.64m²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060243-8	GYLDENLØVE BRYGGE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.67m²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	6.67m²

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 236	Fnr: 0	Snr: 8
	Adresse:	Gyldenløves plass 1 3044 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Midlinje bane
- Kjørebanekant
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Brukonstruksjon
- Mast
- Høydekurve
- Annet
- MatrikkelnummermedSnr
- Riksveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Flytebrygge
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Elvekant
- Kabelkanal
- Park
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Midlinje bane på bru
- Gangfelt avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegrekkverk
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Loddrett mur
- Kai og brygge
- Bolig
- Eiendom
- Veg på bru
- Gatelys (belysningspunkt)
- Forsenkningskurve
- Bebygd område

Gyldenløves plass 1

Nabolaget Gyldenløve brygge/Tollboden - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	13 min 0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 356 elever, 26 klasser	5 min 2.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 1 km
Akademiet videregående skole D... 270 elever	6 min 2.7 km

Offentlig transport

Treschows gate Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	3 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

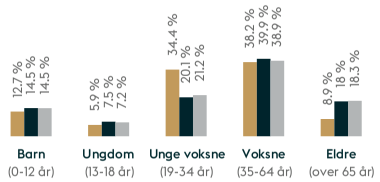
Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barne... 44 barn	7 min 0.5 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.7 km
Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	16 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi XI Strømsø Senter	7 min
Kiwi Strømsø	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenløve brygge/Tollbod	1.351	699
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Drammenshallen	11 min
Marienlyst Stadion	13 min
EVO Strømsø	7 min
SATS BASE Strømsø	10 min

«Flott område med utsikt til vannet.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 77/100



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 2024

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0305/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gyldenløves plass 1 3044 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 111, bnr 236, snr 9 (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