

Tomtegata 10B



Velkommen til

Tomtegata 10B



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Bragernes

Delikat og romslig toppleilighet - 2(3) soverom - Vestvendt terrasse og innglasset balkong - 2 garasjeplasser - Heis

Prisantydning	8 190 000,-
Omkostninger	206 100,-
Totalpris	8 396 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 589,-
BRA-i	121 kvm
Totalt BRA	136 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Ansvarlig megler	Mathilde Sjøhaug
Telefon	415 85 939
E-post	m.sjohaug@nordvikbolig.no


Chloé





Kort fortalt

Velkommen til Tomtegata 10B!

Dette er en meget delikat og romslig toppleilighet fra 2006, som er oppgradert i 2025. Leiligheten har store oppholdsrom, flere uteplasser med utsikt og sol, samt enkel adkomst via heis. Leiligheten er beliggende i attraktive og sentrale omgivelser på Bragernes Strand som gir deg en enkel hverdag med nærhet til "alt".

Høydepunkter:

- Heis
- Gasspeis
- 2(3) soverom
- Oppgradert overflater i 2025
- Romslig og påkostet kjøkken
- Stort bad og eget gjestetoalett
- God og gjennomgående planløsning
- "Frokostbalkong" med morgensol
- Stor vestvendt terrasse med kveldssol
- Innglasset balkong med gløtt mot elva
- Medfølger 2 garasjeplasser
- Medfølger bod i felles kjeller
- Beliggende nært nye Drammen sykehus
- Gangavstand til både Brakerøya og Drammen togstasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	121 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	136 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, bod
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse og balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planskisse


















WHITE STONE


WHITE STONE










GALERIE DES PENTES



















Informasjon

Tomtegata 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0303/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 650, snr 36 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Tonje Aga Lauritzsen

Kjøpesum og omkostninger
8 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
204 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 396 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 408 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, bod
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse og balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold

Morgensol på balkong med adkomst fra spisestue, stor terrasse utenfor kjøkken med kveldssol, samt innglasset balkong med gløtt til Drammenselva.

Innhold

4. Etasje: Entré, bod, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Adkomst til balkong på ca. 6m2 fra spisestue.
Adkomst til terrasse på ca. 21m2 og innglasset balkong på ca. 10m2 fra stue og kjøkken.
Medfølger 1 bod i felles kjeller på ca. 5m2.
Medfølger 2 parkeringsplasser i kjeller, begge merket med nr. 36.

Standard

Entré:
Enkelt adkomst til leilighetsplan via heis. Praktisk entré med skyvedørsgarderobe som gir god pass for oppbevaring av sko og yttertøy.

Toalettrom:
Pent og praktisk gjestetoalett med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Toalettrommet har malte overflater og utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Stue/Spisestue:
Leiligheten har en meget romslig og lekker stue som enkelt lar seg møblere i flere ulike soner. Verdt å nevne er at oppholdsrommet og leiligheten for øvrig er oppgradert i 2025 med slipt parkett og mattlakket, samt helsparklet vegger og malt i lune og moderne farger. Stuen gir god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det gasspeis i stuen som er en flott detalj i rommet. Egen spisestue som gir god plass for langbord med tilhørende møblement. Her kan man enkelt samle familie eller venner for hyggelige sammenkomster. Det er adkomst til hyggelig balkong fra spisestuen.

Kjøkken:
Leiligheten har et innholdsrikt og påkostet kjøkken med innredning fra GED Kjøkken. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro fra kvalitetsmerke Siemens, samt platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate i stein, samt gode oppbevaringsmuligheter i en god miks av skuffer og skap. Kjøkkenet ble oppgradert med ny oppvaskmaskin i 2022.
Fra kjøkkenet er det videre adkomst til terrasse og innglasset balkong. Terrassen har installert varmelamper slik at den kan benyttes på kaldere årstider, samt nyere markise montert og vedlikeholdsfrie terrassebord. Innglasset balkong med gløtt mot Drammenselva.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet lar seg enkelt møblere med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert romslig skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass til garderoben. Her får du "hotellfølelsen" med direkte adkomst til eget bad fra soverommet.
Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor. Også her er det praktisk skyvedørsgarderobe.
Det er muligheter for å etablere et tredje soverom i dagens spisestue ved behov.
Verdt å nevne er at soverommene i likhet med resten av leiligheten, er oppgradert

med slipt parkett, helsparklede og malte vegger. Det er innfelte downlights i tak for god belysning.

Bad: Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dobbel servant med underskap, veggskap, speil med lys, badekar og dusjkabinett (nytt 2025). Praktisk med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Parkering

Leiligheten har 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. All infrastruktur ligger til rette for montering av elbil-lader. Praktisk heis direkte fra garasjeplan til leilighetsplan.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nytt dusjkabinett
- Slipt og mattlakket parkettgulv (foruten om inni klesskap)
- Helsparklet og malt alle veggflater

2023:
- Byttet markiseduk
- Skreddersydd gardiner til stue (henger ikke opp, men kan medfølge salget)

2022:
- Ny oppvaskmaskin

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt dusjkabinett 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet markiseduk 2023

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årlig ettersyn gjennom Sameiet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slip og lakket alle parkett flater (ikke inni klesskap) utført av KB Gulvsliping. Overflatebehandling og malt alle rom.

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: Varsel om ny bussholdeplass for ny linje 1 til det nye sykehuset rett utenfor

bygningen mot elven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Flatt yttertak tekket med papp/folie (taket er ikke besiktiget).
- Etasjeskillere i betongelementer.
- Bærende konstruksjoner i betong og stål.
- Yttervegger i bindingsverk med utfyllende konstruksjoner.
- Utvendige fasader med pussede og malte flater samt fasadeplater.
- Grunnmur i betong, med støpt gulv mot grunn.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Dører: Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert grønske på terrassebordene.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

To større bodskap i heltre på terrasse medfølger salget.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleier plikter å oppgi varighet og navn på leietaker(e) til styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i stuen.
- Fjernvarme via radiatorer i oppholdsrom.
- Elektriske varmekabler på toalett og bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en årlig strømkostnad på ca. kr. 10 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 589,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 3 240,-
Fjernvarme kr. 1 657,-
Kabel-TV og bredbånd kr. 442,-
Gass kr. 250,-

Grunnkostnad inkluderer renovasjon, strøm og annen energi i fellesarealer, løpende driftskostnader, reparasjon og vedlikehold, felles bygningsforsikring mm.

Gass og fjernvarme avregnes årlig.

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

Kommunale avgifter

Kr 10 627,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 549,-
Avløp kr. 4 134,-
Renovasjon kr. 3 943,- (samarbeid renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 464 810,-
Som sekundærbolig: kr 5 859 240,-

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet kabel-TV og bredbånd via Telia og utgjør kr. 442,- per mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bragernes Strand 3-4 Sameiet, orgnr. 890049052

Om sameiet

Sameiet Bragernes Strand 3-4 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 890049052. Sameiet består av 60 seksjoner, av dette er 60 seksjoner bolig og ingen seksjoner næring.

Sameiet har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening. En fra styret representerer Sameiet i Huseierforeningen.

Styrets arbeid:
- Avtale med ny leverandør av garasjevask
- Bytter leverandør for innsamling av forbruksdata
- Håkonsen & Sukke har lagt heller på plenen og sådd åpne felt på plenen med gressfrø.
- HX kommer senere for å ha service på anlegget.
- Bytte av fjernvarmemålere
- Gjennomført dugnad
- Tilbud ble innhentet for fasadevask
- Behov for nye målere til fjernvarme. Ista skal bytte ut alle målere.
- Knut Helgheim skiftet tre veggplater med skader.
- Siste tre etasjer i oppgang A ble støvsugd og sprøytet med insektmiddel.
- Nytt snøsmelteanlegg i nedkjøringen til garasjen. Entreprenør Ternen gravde og skiftet dren. Ing. Pettersen la nye kabler. Alt ble asfaltert til slutt.
- Taket på hus 3 og 4 ble gått over. Mye mose fjernet. Oppdaget litt fremmed lyd i avtrekksviften i oppgang B. Tekniker fra GK ble bestilt for å bedømme status på.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
2025: Byttet to brannsentraler.
2024: Byttet til LED-lys i heisene.
2024: Utbedret og byttet fasadeplater i 10C over inngangsparti.
2023: Nytt ladeanlegg for El-bil.
2021: Bytte av fasadeplater på nordveggen i 10A.
2020: Byttet lamper til LED i fellesarealer og garasjeanlegget.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse men styret skal skriftlig underrettes om nye eiere.

Informasjon om fellesgjeld
Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 127 900,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 457 690,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig ekstra utbedringer foretatt i regnskapsåret 2024.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 17 283,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86365791

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 015 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser samt grøntarealer og diverse beplantning.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Bragernes Strand!

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Bragernes med gangavstand til sentrum og et rikt utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til flott bypark og ca. 5 minutters spasertur til Bragernes Torg med et rikt utvalg av servicetilbud og alt man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som restauranter, uteliv, kino, Magasinet kjøpesenter, Torget Vest kjøpesenter, diverse kles - og skoforretninger og mye mer. CC senter ligger også like ved leiligheten og byr på alt man trenger i hverdagen som treningssenter, apotek, vinmonopol, Meny, Mestergrønn, Volvat og mange andre spennende butikker.

Brakerøya er i stor utvikling med nytt og topp moderne sykehus som står ferdig oktober 2025. Brakerøya stasjon er beliggende i tilknytning til sykehuset med svært god kommunikasjon retning Oslo og Kongsberg. Beliggenheten er i dag også svært pendlervennlig med ca. 12-16 minutters gange til Drammen stasjon og Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo.

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

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

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektive tilbud. Ca. 3 min gange til nærmeste busstopp "Losjeplassen" med totalt 9 ulike linjer.
I forbindelse med nytt sykehus vil busslinje 1 ha holdeplass rett utenfor bygget til denne leiligheten. Se brakar.no for mer informasjon.
Ca. 14 min gange til Brakerøya stasjon og Drammen stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon - ca. 35 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

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

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

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. Ca. 17 min gange til Drammen videregående skole. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no.
Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden,

for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygg datert 19.12.2006.
Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger datert 08.01.2018.

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 10.01.2005 som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til nåværende bevaring kulturmiljø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, flomfare, kombinert bebyggelse og anleggsformål, ras- og skredfare, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Rv. 282 Holmenbrua (25.09.2018) med reguleringsformål til anlegg- og riggområde, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, flomfare og friområde.
- Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 821.05.2019) med reguleringsformål til fortau.
- Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-nokken (24.06.1997) med formål til kjørevei og park.
- Reguleringsplan for Bragernes strand (23.09.2003) med formål til vann- og avløpsanlegg.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Kvartalet Erik Børresens alle, Ole Steens gate, Losjeplassen og Nedre Strandgate (10.12.2024)
- Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata og Holmen-nokken (24.06.1997)
- Regulering av Park med båthavn v/Nordsiden av Holmen (29.06.1960)
- Endret regulering av Bruforbindelsen Bragernes - Holmen (31.07.1962)
- Reguleringsplan for Motorvei fra Lier Grense - Bj. Bjørnsons gate E-18 gjennom Drammen (22.11.1972)
- Bragernesløpets elvebredd-strekningen Fjordparken- Holmenbrua (22.02.1996)
- Reguleringsplan for Bragernes Strand (23.09.2003)
- Detaljregulering for Rv. 282 Holmenbrua (25.09.2018)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/650/36:
03.05.1991 - Dokumentnr: 3404 - Erklæring/avtale

Avtale i forbindelse med gjennomføring av kloakkrammeplan m.v.
Kan ikke avlyses uten samt. fra Drammen Kommune
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Jordskifte
I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett
Sak nr. 12/1996-6.00 Drammenselva
Lier kommune Drammen kommune - grensegang
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2005 - Dokumentnr: 195583 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2005 - Dokumentnr: 195591 - Erklæring/avtale
Vedrørende forurensning i grunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2006 - Dokumentnr: 246243 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1146
Rett til å benytte søppelbod
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2025 - Dokumentnr: 987616 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.06.2006 - Dokumentnr: 296647 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 117/4252

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large (valgfritt) kr. 17 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg boligstyling estimat (endelig pris avtales med stylist) kr. 40 000,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 231 147,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Tomtegata 10B



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 650, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1364 **Referansenummer:** DQ1167

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Flatt yttertak tekket med papp/folie (taket er ikke besiktiget).
- Etasjeskillere i betongelementer.
- Bærende konstruksjoner i betong og stål.
- Yttervegger i bindingsverk med utfyllende konstruksjoner.
- Utvendige fasader med pussede og malte flater samt fasadeplater.
- Grunnmur i betong, med støpt gulv mot grunn.

Oppvarming:
- Gasspeis i stuen.
- Fjernvarme via radiatorer i oppholdsrom.
- Elektriske varmekabler på toalett og bad.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass nummer 36.
- To parkeringsplasser i felles anlegg med plass nummer 36.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkong-/terrassedører.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 10 m², en terrasse på ca. 21 m² og en balkong på ca. 6 m². Uteområdene er oppført med stålrammekonstruksjon og belagt med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett. (Slipt i 2025)

Vegger:
- Malte overflater. (Helsparklet 2025)

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett. (2025)
- Badekar.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.

KJØKKEN Gå til side

GeD KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger og himling av malte overflater. Gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på boden.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og toalett.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

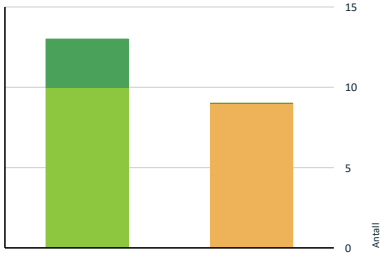
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkong-/terrassedører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 10 m², en terrasse på ca. 21 m² og en balkong på ca. 6 m².
Uteområdene er oppført med stålrammekonstruksjon og belagt med terrassebord.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert grønske på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av terrassebordene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett. (Slipt i 2025)

Tilstandsrapport

Vegger:
- Malte overflater. (Helsparklet 2025)

Himling:
- Malte overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

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

Gjenværende forventet levetid: 6 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett. (2025)
- Badekar.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

GeD KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger og himling av malte overflater. Gulvet er flislagt.

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk på bad og toalett.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

Tilstandsrapport

Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av sameiet.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av sameiets ansvarlige.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

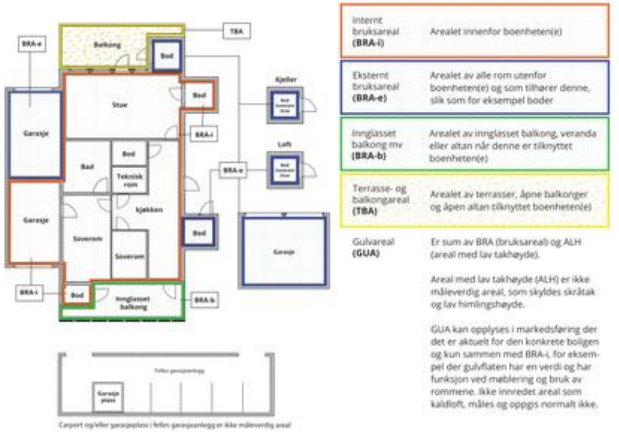
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	121		10	131	27
Felles kjeller		5		5	
SUM	**121**	**5**	**10**		**27**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Soverom, soverom 2, stue, spisestue, entré, bad, bod, toalettrom, kjøkken		Innglasset balkong
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 21 m²
- Balkong på ca. 6 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Tonje Aga Lauritzsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	650		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tomtegata 10 B

Hjemmelshaver
Lauritzsen Tonje Aga

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 650
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DQ1167

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lauritzsen, Tonje Aga	9578-5995-4-1053690	2025-08-26 18:27:01

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
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0303/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Tonje Aga Lauritzsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2025

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: 86365791
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nytt dusjkabinett 2025

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

Eventuell kommentar: Byttet markiseduk 2023

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Årlig ettersyn gjennom Sameiet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slip og lakket alle parkett flater (ikke inni klesskap) utført av KB Gulvsliping
Overflatebehandling og malt alle rom

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilhørende salgsoppgave ved kjøp

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: Varsel om ny bussholdeplass for ny linje 1 til det nye sykehuset rett utenfor bygningen mot elven

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 10-0303/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lauritzsen, Tonje Aga	**2025-08-26**

Identifikasjon

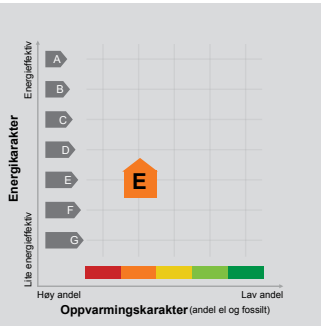
bankID Lauritzsen, Tonje Aga

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tomtegata 10B
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	650
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20200367
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-174826
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: 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 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: 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.

Tomtegata 10B

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	18 min 1.4 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	21 min 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	20 min 1.7 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km

Offentlig transport

Losjeplassen Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	14 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

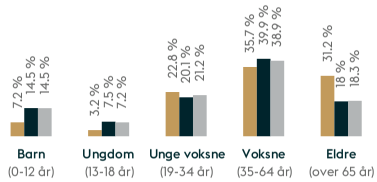
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	4 min 0.3 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	12 min 0.9 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1... 26 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Brakerøya	5 min
Spar Cc Drammen	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

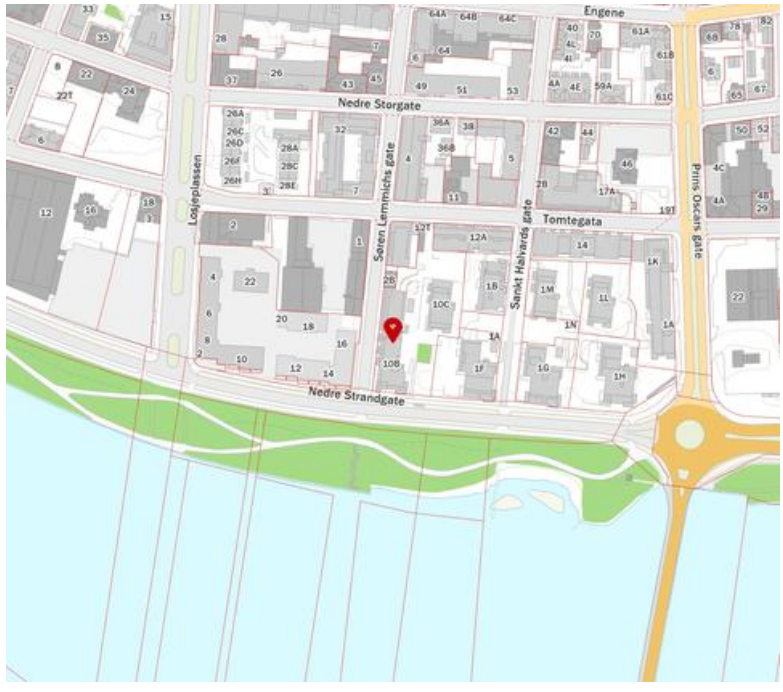
Sport

Fjellheim tennisbane	10 min
Fjellheim skole, gymsal	13 min
EVO CC Drammen	6 min
SATS Drammen	6 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

HUSORDENSREGLER FOR BRAGERNES STRAND 3-4

1. Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for ro og orden i sin seksjon, og er også ansvarlig for at eierens husstand og andre han gir adgang til eiendommen, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Som hovedregel skal det være normal nattero på eiendommen mellom klokka 2300 og 0700. Spesielle arrangementer som man forventer kan gi støy, må varsles naboene på forhånd.

2. Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist garasje- og parkeringsplass, med unntak for av- og pålessing av tungt gods.

3. Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen.

   NB! Hundene bør ha sitt sanitærområde langt fra inngangspartiet.
   Bruk pose og vis hensyn!

4. Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på terrassene. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og i henhold til forskrifter, og må regelmessig kontrolleres for skader og lekkasjer slik at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Vis hensyn!

5. Alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje og boligdel skal til enhver tid holdes lukket og låst. Dører mellom trappehus og korridorer er branndører og skal ikke lukkes. De vil automatisk lukkes ved utløsing av alarm.

   Alle har ansvar for at inngangsdøren er låst/lukket til enhver tid.

6. Iflg. norsk lov er røyking ikke tillatt i innvendige fellesrom som trappehus, korridorer, heis, garasjeanlegg og bodkjeller etc. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles gang/oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

7. Husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjene gitt av Drammen kommune, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppsatte beholdere for våtorganisk avfall, restavfall og papir/papp. Kartonger skal flatpakkes.

   Andre ting enn det som er nevnt over, slik som for eksempel møbler o.a.., må seksjonseier selv sørge for å levere på Lindum Fyllplass eller ved nærmeste returpunkt.

8. Sykler skal bare settes på anviste plasser og skal ikke plasseres i korridorer/ganger etc. Tom emballasje, ski, skotøy eller lignende skal ikke plasseres i felles gang/oppgang.

9. Det vil ikke bli satt opp oppslagstavler i hovedinngang. All informasjon må legges i postkassene.
   Inngangspartiet og oppganger skal holdes ryddig.

10. Det kan ikke foretas fasadeendringer eller montering av antenner eller annet utstyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Søknad til styret om slike endringer skal være begrunnet. Ved vurdering av søknad vil styret legge vekt på estetiske forhold og at endringen er tilpasset bygningens karakter og utforming, at søkt endring er innenfor søkerens eget uteareal (balkong/terrasse), og at endringen/monteringen ikke er til sjenanse for naboer og andre. Markiser/persienner må følge de oppsatte regler/forskrifter. Montering på fasade må ikke være i strid med fasadeforskrifter og må ellers være forsvarlig og forskriftsmessig utført, slik at det ikke kan oppstå skade på bygning eller personer.

11. Utstyr og ting på og ved terrasse/balkong skal som hovedregel plasseres under rekkverkshøyde.

12. Ved tap av hovednøkkel til boarealet/hoveddører, må styret straks få beskjed.
    Styret vil bestille nøkler via Lås - og Nøkkelservice.
    Ved bestilling av ekstranøkler via styret – oppgi navn, leilighetsnummer og antall nøkler.

13. Ved salg og fremleie skal styret underrettes.
    Jfr. vedtekter nr. 9.

14. Det påhviler den enkelte sameier/leier og sørge for at navneskilt på dør i oppganger er påført riktig navn. Skilte skal ha samme utforming og layout i henhold til øvrige skilt Det er også den enkelte sameier/leier som har ansvar for at postkasseskilt er av sort utførelse med hvit skrift.

15. Beboerene kan ikke installere ekstra lys eller stikkontakter i garasje, kjellerbod eller utebod.
    Ladekontakt for elbil, eller for eksempel kjøle/fryse skap tillates ikke tilkoplet fellesanlegget. El-anlegget tilhører felles området og alle installasjoner må godkjennes av styret.

SAMEIET BRAGERNES STRAND 3-4 Orgnr 890049052

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BRAGERNES STRAND 3-4

Organisasjonsnummer
890049052

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 6. juni 2006 med endringer i:

Sameiermøte 26. april 2007; § 1, § 6; § 8 a, § 9 første ledd, § 10.
Sameiermøte 17. april 2008: § 11.
Sist endret på sameiermøte 21.04.2010 § 4 c, § 8 a
Sist endret på sameiermøte 17.04.2012
Sist endret på sameiermøte 24.04.2014 salg /utleie
Sist endret på årsmøte 04.05.2022 § 9
Sist endret på årsmøte 07.05.2025

1) **Navn**
Boligsameiets navn skal være Sameiet Bragernes Strand 3-4.

2) **Eierforhold**
Sameiet består av 60 eierseksjoner under gnr. 113 bnr. 650 i Drammen kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseier har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass
- sportsbod

alt i henhold til opprinelig kjøpekontrakt.

3) **Formål**
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4) **Medlemmenes rettigheter og plikter**

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 7, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
- vann og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- rørføring fra stigeledning til radiator og radiatorene.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.
Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

SAMEIET BRAGERNES STRAND 3-4 Orgnr 890049052

Sameiet har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening. En fra styret representerer Sameiet i Huseierforeningen

c) Ved bruk av sameiets forsikring i forbindelse med skade på sameiers bruksenhet må egenandel dekkes av sameier.
Med bruksenhet menes i denne sammenheng hele inngangsdøren til den enkelte leilighet, leiligheten og leilighetens vinduer/balkongdør.

5) **Fordeling av fellesutgifter**
Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameiebrøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6)
Sameiermøter

a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært sameiermøte skal behandle
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
2. Disponering av overskudd/dekning avtap.
3. Valg av leder, styremedlemmer
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger på eiendommen.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

7) **Ekstraordinært sameiermøte**
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8) **Styret**

a) Sameiet skal ha styret bestående av leder og 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet.
Styret skal bestå av representanter fra begge hus.
Styrets leder velges særskilt for ett år, styremedlemmer tjenestegjør 2 år.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiernes vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdigforsikret.

h) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Salg/Utleie.
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøtet og styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleier plikter å oppgi varighet og navn på leietaker(e) til styret.

Korttidsutleie som overstiger 60 dagers begrensningen vil utgjøre et mislighold. Forholdet håndteres på samme måte som andre mislighold, og dersom det viser seg å være vesentlig, kan misligholdet gi grunnlag for salgspålegg.

Foretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Sameiere i Bragernes Strand 3-4 har ikke tillatelse til å leie ut eller på annen måte la andre disponere sin(e) garasjeplass(er), med mindre den som leier/disponerer garasjeplassen også er beboer i Sameiet Bragernes Strand 3-4. Styret i sameiet skal gis skriftlig orientering om eventuell slike leieavtaler/ordninger mellom sameierne.
Sameiere i Bragernes Strand 3-4 kan derimot låne ut sin garasjeplass til nære venner og familie.

9) **Vedlikehold, drift**
Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter, jfr. Pkt. 5.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, fjernvarme, vann og kloakki fellesarealer, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier anlegg og bygninger.
Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. K.fr. LOE § 20.
Eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

10) Oppsetting av markiser, utvendige persienner eller annet som kan være til ulempe eller sjenanse for andre kan kun skje etter forutgående vedtak av styret.

SAMEIET
BRAGERNES STRAND 3-4
Orgnr 890049052

Parabolantenner godtas ikke.

11) Endring av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

12) **Tvister**
Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Andre tvister blir å avgjøre ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bragernes Strand 3-4

Dato og sted

Dato: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00

Sted: Losjeplassen Cafe

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: André Sparre Brustad

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Liv Bente Tiedemann

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 457 690,- godkjennes. Kr 522 709,- overføres fra vedlikeholdsfond, og kr 65 020,- føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 139 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag om endring av vedtektenes 4

Under vedtektenes punkt 4b, siste setning, står det:

> *Sameiet har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening. Styrets leder representerer Sameiet i Huseierforeningen.*

Forslag til vedtak: Vedtektens pkt 4b siste setning endres til:

> *Sameiet har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening. En fra styret representerer Sameiet i Huseierforeningen.*

5.2 Forslag fra Trond Bille om endring av vedtektenes pkt 9 om utleie av garasjeplass

Sak som ønskes behandlet. Endring av pkt. 9 i vedtektene

I Sameiet Bragernes Strand 3-4 er det kun tillatt å leie ut garasjeplass til beboere i sameiet, eller eventuelt låne den ut til nære venner og familie for en begrenset periode.

I nærliggende sameier er det derimot tillatt å leie ut parkeringsplasser i felles garasjekjeller, uten at dette byr på problemer. På samme måte som det er tillatt å leie ut både leiligheter og boder, bør det også være mulig å leie ut garasjeplasser til leietakere utenfor Sameiet. Det vil være mer fordelaktig for eierne å kunne få inntekt fra plassene sine, fremfor at de står tomme.

Forslag til vedtak: Foreslår med dette følgende endring av pkt. 9, Salg/Utleie:

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøtet og styret.

Sameiere i Bragernes Strand 3-4 har ikke tillatelse til å leie ut eller på annen måte la andre disponere sin(e) garasjeplass(er), med mindre den som leier/disponerer garasjeplassen også er beboer i Sameiet Bragernes Strand 3-4. Styret i sameiet skal gis skriftlig orientering om eventuell slike leieavtaler/ordninger mellom sameierne.

Sameiere i Bragernes Strand 3-4 kan derimot låne ut sin garasjeplass til nære venner og familie i en begrenset periode.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleier plikter å oppgi varighet og navn på leietaker(e) til styret.

Korttidsutleie som overstiger 60 dagers begrensningen vil utgjøre et mislighold. Forholdet håndteres på samme måte som andre mislighold, og dersom det viser seg å være vesentlig, kan misligholdet gi grunnlag for salgspålegg.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at vedtektene forblir uendret i denne saken av sikkerhetsmessige hensyn.

5.3 Forslag fra Svein O. Halvorsen om nytt system for åpning av inngangsdører

NYTT NØKKELSYSTEM FOR INNGANGSDØRENE I SAMEIET

Det er stadig meget vanskelig med ikke å få låst opp inngangsdørene ,(ytterdøra) . Det er vanskelig å komme inn/ut når man har hendene fulle , da døra går igjen automatisk veldig raskt . Jeg er kjent med at andre sameie på Bragernes Strand har løst dette problemet , og har løsninger som er mer sikre og langt mere brukervennlige . Jeg foreslår at årsmøtet at styret nå løser dette problemet og tar disse kostnader dette måtte medføre.

Styret fikk på fjorårets årsmøte fullmakt til å utrede problemet , uten så langt jeg vet at det har skjedd noe .

NYTT DØRÅPNERANLEGG MED VIDEOÅPNING

Dagens innlegg er utdatert , det hender de fleste ganger at jeg må gå ned å åpne døren for de som skal inn til meg . Det er dårlig forbindelse i døråpner og høytaler . Dette har vedvart i 2-3 år nå , og kan ikke fortsette .

Andre sameier på Bragernes Strand har løst det problemet , og har fått langt bedre systemer enn det vi har i sameiet .

Forslag til vedtak: Jeg foreslår for årsmøtet at styret pålegges til å løse dette problemet , og at vedtaket gjennomføres innen 31.08.25.

Styrets innstilling: Etter årsmøtet i 2023 utredet styret ulike løsninger. Saken var også oppe på årsmøtet i 2024 og saken ble ikke vedtatt.

Styret mener at saken har vært grundig utredet tidligere år og stemt over.

Styret innstiller på at dagens ordning videreføres.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Bjarne Austgulen er på valg og stiller til gjenvalg.

Innstilling: Bjarne Austgulen gjenvelges som styreleder for 1 år

6.2 Styremedlemmer

Per Schenk er på valg og stiller til gjenvalg.

Joakim Jensen er på valg og ønsker å tre ut av styret. Styret har hatt gode samtaler med Alexander Hennie og han ønsker å stille til styrevervet.

Innstilling: Per Schenk gjenvelges som styremedlem for 2 år. Alexander Hennie velges som nytt styremedlem for 2 år.

6.3 Valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fortsetter som valgkomité

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Bragernes Strand 3-4

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Bragernes Strand 3-4 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 890049052. Sameiet består av 60 seksjoner, av dette er 60 seksjoner bolig og ingen seksjoner næring.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Bjarne Austgulen
Styremedlem, Per Schenk
Styremedlem, Liv Bente Tiedemann
Styremedlem, Joakim Jensen

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 8 styremøter og protokollført 33 saker.

- 16/4-24: Befaring med Jensen Varme & Sanitær

  Feil på stiger til radiatorer i oppgang A. Konstatert feil retning på vannet.

- 8/5-24: Avtale med ny leverandør av garasjevask

  Vask gjennomført onsdag 8/5.

- 16/5-24: Fjernvarme.

  Bytter leverandør for innsamling av forbruksdata

- 7/6-24: Legging av heller og såing av gress

  Håkonsen & Sukke har lagt heller på plenen og sådd åpne felt på plenen med gressfrø.

- 7/6-24 Befaring på varmeanlegget

  HX kommer senere for å ha service på anlegget.

- 17/6-24: Bytte av fjernvarmemålere

  Utført mellom 17. og 20. juni.

- 18/6-24: Dugnad

  Gjennomført etter planen. Vask av vinduer og i oppgangene. Mosefjerning. Ugressluking. Støvsuging av spindelvev samt sprøyting med innsektsmiddel på svalgangene. Kaffe og vafler hos Inger Johanne!

- 19/6-24 Behov for fasadevask på bygningene

  Tilbud ble innhentet.

- 19/6-24: Behov for nye målere til fjernvarme

  Ista skal bytte ut alle målere.

- 20/6-24: Steinheller og gressfrø

  Det er lagt en firkant med steinheller på plenen. Der står nå benken med bord. Gressfrø er også sådd i de åpne flekkene etter arbeid med ladeanlegget.

- 25/6-24: Knekte veggplater på fasaden til hus 3

  Knut Helgheim skiftet tre veggplater med skader.

- 1/7-24: Støvsuging på svalgangene

  Siste tre etasjer i oppgang A ble støvsugd og sprøytet med insektmiddel.

- 6/8-24: Defekt taklampe i kjeller

  Ing. Pettersen byttet lampe.

- 12/8-24: Feil på stigeledning i oppgang A

  Jensen Varme & Sanitær har byttet retningen på vannet.

- 12/8-24: Avlesing av vannmålere

  Utført og innrapportert.

- 9/9-24: Nytt snøsmelteanlegg i nedkjøringen til garasjen

  Entreprenør Ternen gravde og skiftet dren. Ing. Pettersen la nye kabler. Alt ble asfaltert til slutt.

- 25/9-24: Riper i inngangsdør oppgang B

  Lånte scanner og kjøpte lik lakk. Flekket over. Ble bedre.

- 1/10-24: Service på varmeanlegget

  HX tok vannprøver som ble analysert. Vannet hadde god kvalitet.

- 7/10-24: Nytt snøsmelteanlegg i nedkjøringen ble offisielt overlevert

  Elektriker fra Ing. Pettersen kurset styret i bruken.

- 29/10-24: Inspeksjon tak

  Taket på hus 3 og 4 ble gått over. Mye mose fjernet. Oppdaget litt fremmed lyd i avtrekksviften i oppgang B. Tekniker fra GK ble bestilt for å bedømme status på

  vifta.

- 31/10-24: Lysrør i taket på søppelrom sluttet å virke

  Skiftet til nytt lysrør fra vårt lager i teknisk rom.

- 1/11-24: Inspeksjon tak. Beskyttelse til sikkerhetsbryter på vifta i oppgang C mangler.

  Bryteren har vært beskyttet med en tilskåret plastkanne. Samme patent ble nå benyttet, men med bedre festeanordning.

- 7/11-24: Avtrekksvifter på takene

  GK gjennomførte service/kontroll av de tre avtrekksviftene på taket av hus 3 og 4.

- 11/11-24: Inspeksjon tak

  Sprøyting mot mose gjennomført.

- 26/11-24: Brannsikkerhet

  Informasjon sendt ut til alle på e-post og delt på Facebook-gruppen vår.

- 5/12-24: Sjekk av brannslukkingsapparater i P-kjeller

  Gjennomført sammen med Buskerud Brannservice AS.

- 7/1-25: Snøsmelteanlegg i drift

  Vi tester hvilke innstillinger vi må bruke under forskjellige forhold.

- 15/1-25: Brannskapene i oppgang A og C utdatert

  Brannskapene ble skiftet av Ing. Pettersen.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2025: Byttet to brannsentraler.
- 2024: Byttet til LED-lys i heisene.
- 2024: Utbedret og byttet fasadeplater i 10C over inngangsparti.
- 2023: Nytt ladeanlegg for El-bil.
- 2021: Bytte av fasadeplater på nordveggen i 10A.
- 2020: Byttet lamper til LED i fellesarealer og garasjeanlegget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86365791. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

Forretningsførsel

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

Boligomsetning og juridiske seksjonseiere

I 2024 ble det solgt 4 seksjoner i sameiet. Den gjennomsnittlige salgssummen var kr 4 075 000,-.

Pr. 31.12.2024 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide 1 seksjon i sameiet.

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. En moderat endring i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

06.02.2025

Bjarne Austgulen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Bragernes Strand 3-4 - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 317 248	2 227 727	2 419 488	2 513 784
Andre inntekter	1	14 673	0	0	10 000
Sum inntekter		**2 331 920**	**2 227 727**	**2 419 488**	**2 523 784**
Kostnader					
Personalkostnader	2	156 888	144 152	152 837	159 683
Avskrivninger	3	58 444	0	0	0
Kommunale avgifter		1 617	671	100	100
Strøm og annen energi	4	690 366	751 329	848 604	842 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 118 711	353 845	721 800	749 000
Løpende driftskostnader	6	328 671	238 109	245 000	230 000
Administrativ konsulentbistand	7	157 698	150 652	158 294	166 406
Digitale tjenester		305 644	289 974	303 893	318 355
Forsikringer		136 867	114 835	126 319	175 190
Andre driftskostnader	8	18 545	21 163	30 000	20 000
Sum driftskostnader		**2 973 450**	**2 064 729**	**2 586 847**	**2 660 734**
Driftsresultat		**-641 529**	**162 998**	**-167 359**	**-136 950**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		171 827	134 985	167 540	154 233
Andre finansinntekter		12 013	9 657	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**183 840**	**144 642**	**167 540**	**154 233**
Årets resultat		**-457 690**	**307 640**	**181**	**17 283**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-457 690	807 640	0	0
Overført vedlikeholdsfond		0	-500 000	0	0
Sum disponeringer		**-457 690**	**307 640**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Bragernes Strand 3-4 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	688 385	683 291
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	9	1 667 607	2 083 833
Sum anleggsmidler		**2 355 992**	**2 767 124**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 272
Andre fordringer		427 301	353 389
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	2 221 502	2 169 404
Sum omløpsmidler		**2 648 803**	**2 533 065**
SUM EIENDELER		**5 004 795**	**5 300 189**

Balanse - Sameiet Bragernes Strand 3-4 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		3 020 424	3 478 113
Vedilkeholdsfond		1 420 896	1 420 896
Sum egenkapital	**11**	**4 441 320**	**4 899 009**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Andre innskudd		30 975	30 975
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 705	8 206
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		362 145	349 638
Skyldig off. myndigheter		0	1
Annen kortsiktig gjeld		130 601	12 260
Sum gjeld		**563 476**	**401 180**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 004 795**	**5 300 189**

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Austgulen
Styreleder

Joakim Jensen
Styremedlem

Per Schenk
Styremedlem

Liv Bente Tiedemann
Styremedlem

klientnr. 528 Sameiet Bragernes Strand 3-4 org.nr. 890049052

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 333 116	1 211 808
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	45 049	59 143
3604 Fjernvarme	722 652	681 696
3609 Avregning	-87 409	-5 000
3630 Internett / Bredbånd	303 840	280 080
3622 Strømforbruk elbil	14 673	0
Sum	**2 331 920**	**2 227 727**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	4 500	950
5330 Styrehonorar	133 000	125 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 388	17 814
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	0	388
Sum	**156 888**	**144 152**

Antall årsverk sysselsatt:0,00

Noter Sameiet Bragernes Strand 3-4

Note 3 - Anleggsmidler

	ELbil	ISTA målere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	633 064	113 765
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	633 064	113 765
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 755	5 688
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	580 308	108 077
Årets avskrivninger :	52 755	5 688
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :	7	10

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Energi

	År 2024	År 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	596 657	689 901
6340 Lys, varme	93 709	61 427
Sum	**690 366**	**751 329**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	143 657	55 175
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	244 209	200 190
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	321 199	64 214
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	36 723	14 266
6640 Periodisk vedlikehold	359 924	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	13 000	20 000
Sum	**1 118 711**	**353 845**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	0	26 736
6360 Renhold	150 494	104 261
6395 Sommer og vintervedlikehold	125 855	92 943
6780 Andre driftsavtaler	52 322	14 169
Sum	**328 671**	**238 109**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	117 888	111 846
6711 Honorar administrative tjenester	36 210	34 356
Sum	**157 698**	**150 652**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	1 057	2 832
6540 Inventar	0	7 606
6550 Driftsmateriale	5 757	0
6800 Kontorrekvisita	160	617
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	300
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	640	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	1 386
7420 Gave og tilskudd	2 360	775
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 718	3 600
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7781 Sosiale tiltak	0	907
7790 Annen kostnad	-147	140
Sum	**18 545**	**21 163**

Note 9 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2024	År 2023
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond, Plasseringsk	1 667 607	2 083 833
Sum	**1 667 607**	**2 083 833**

Det er opprettet en øremerket bankkonto som er knyttet til vedlikeholdsfondet. Denne bankkonto er balanseført som et finansielt anleggsmiddel og er ikke inkludert i boligselskapets disponible midler.

Noter Sameiet Bragernes Strand 3-4

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	390 716	395 843
1933 Plasseringskonto 31+	1 619 523	231 018
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	211 263	1 542 544
Sum	**2 221 502**	**2 169 404**

En plasseringskonto med 31 dagers binding er opprettet. Den spesifiserte endringen av kontotype skyldes at forretningsfører har standardisert kontobruken. Endringen av kontotype fra 2023 er derfor ikke reell.

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	3 020 424	3 478 113
Vedlikeholdsfond	1 420 896	1 420 896
SUM EGENKAPITAL	**4 441 320**	**4 899 009**

Bruk av vedlikeholdsfond 2024 vedtatt i 2023:
Bytte til LED-lys i 3 heis kr.39.000,-.
Vedlikehold utvendig vegg kr.230.734,- og fasadevask kr.129.190,-.
Vedlikehold vinduer kr.93.728,-
Sikringstiltak for ras av snø kr.30.057,-

Klientnr. 528 Sameiet Bragernes Strand 3-4 org.nr. 890049052

DRAMMEN KOMMUNE
Bygg- og bevilling
ENGENE 1
3008 DRAMMEN
Org.nr. 939 214 895

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: Drammen kommune
Adresse:
Postnr | Poststed: 1
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref. nr.: 1084

Plass for tinglysingsstempel:
TINGLYST
DAGBOKNR: 296647
23 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen	113	650		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~829 350 122~~ 979302905	Ticon Strandveien Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	85	B	13	B	112	B	25	B	69	B	37	B	91	B	49	B	68	B
2	B	112	B	14	B	69	B	26	B	80	B	38	B	96	B	50	B	80	B
3	B	69	B	15	B	80	B	27	B	80	B	39	B	80	B	51	B	80	B
4	B	80	B	16	B	80	B	28	B	35	bg	40	B	96	B	52	B	96	B
5	B	80	B	17	B	35	bg	29	B	40	B	41	B	68	B	53	B	68	B
6	B	35	bg	18	B	40	B	30	B	37	bg	42	B	80	B	54	B	80	B
7	B	40	bg	19	B	37	bg	31	B	37	bg	43	B	80	B	55	B	80	B
8	B	37	bg	20	B	37	bg	32	B	37	bg	44	B	96	B	56	B	96	B
9	B	37	bg	21	B	37	bg	33	B	37	bg	45	B	68	B	57	B	68	B
10	B	37	bg	22	B	37	bg	34	B	85	B	46	B	80	B	58	B	80	B
11	B	37	bg	23	B	85	B	35	B	104	B	47	B	80	B	59	B	96	B
12	B	85	B	24	B	112	B	36	B	117	B	48	B	96	B	60	B	96	B

Sum tellere: 4252 = nevner: 4252

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr 296647 Tinglyst 23.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
03.05.06	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebreaken reduseres)
3. mai 2006	Thor Olaf Askjer Johnny Bakken Johnny Bakken	For Byggtekkas i Mht fullmakt

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
113	650			

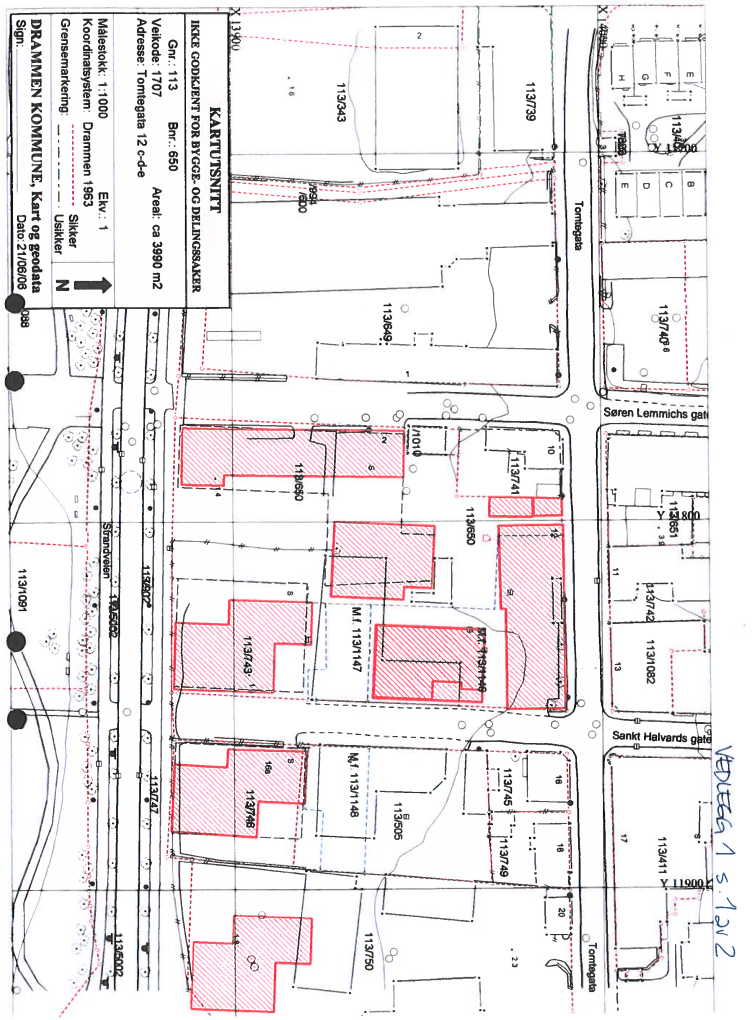
Dato	Stempel og underskrift
21.06.06	DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER For Svein Kjellstad

Notar

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
	JB



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/296647/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 09:37



MOTTATT
21 JUNI 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

BYGGHOLT
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
BYGGHOLT Telefax 67 17 60 01

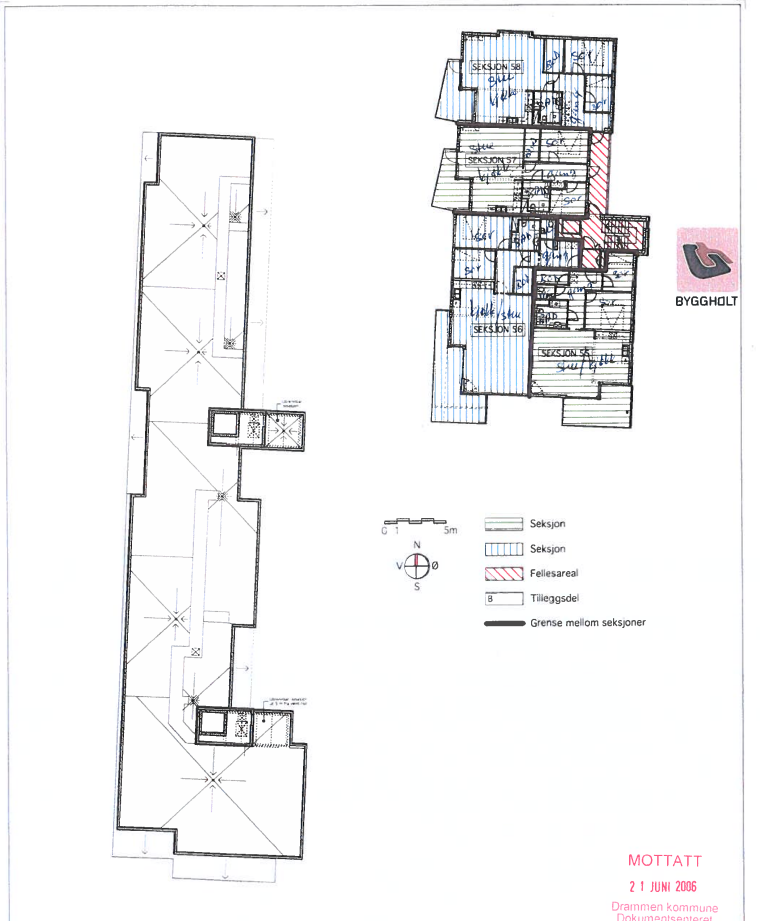
BRAGERNES STRAND SAMEIE 3
GNR 113 BNR 650, Tomtegata 12 C,D,E
PLAN 4.ETASJE
M=1:300 (A4)
Dato:___/___-2006 Sign.:_____

VEDLEGG 2

S.5/7

et selskap i JM konsernet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/296647/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 09:37



MOTTATT
21 JUNI 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

BYGGHOLT
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
BYGGHOLT Telefax 67 17 60 01

BRAGERNES STRAND SAMEIE 3
GNR 113 BNR 650, Tomtegata 12 C,D,E
PLAN 5.ETASJE
M=1:300 (A4)
Dato:___/___-2006 Sign.:_____

VEDLEGG 2

S.6/7

et selskap i JM konsernet

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
04/7550/31/TILE
Arkivkode
GNR 113/650
Deres referanse

Dato
19.12.2006

Halvorsen og Reine AS
Postboks 2183, Strømsø

3003 DRAMMEN

113/650, TOMTEGATA 12 C OG 12 D,E. BYGGETRINN 2.
FERDIGATTEST.

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 27.11.06.

Tiltakshaver: Byggholt AS
Ansvarlig utførende: Byggholt AS, Marthinsen & Duvholt AS, Seierstad Pelemaskiner AS, Trio Entreprenør AS, Gunnar Karlsen AS, Spenncom AS, Thermax AS, Østfold Rør AS, Asker Oppmåling AS, Ole K. Karlsen Mur, Puss og Flis AS.

Ansvarlig kontrollerende: Byggholt AS, Marthinsen & Duvholt AS, Seierstad Pelemaskiner AS, Trio Entreprenør AS, Gunnar Karlsen AS, Spenncom AS, Thermax AS, Østfold Rør AS, Asker Oppmåling AS, Ole K. Karlsen Mur, Puss og Flis AS.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr kr. 2250.-.

Tien Le Thi
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh: byggesaksbehandler
Tien Le Thi
Tlf: 32 80 60 50 fax: 32 80 62 29
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no

DRAMMEN
KOMMUNE

Halvorsen og Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Vår referanse
16/6154/13/LINENG
Arkivkode
GBNR 113/650
Deres referanse

Dato
08.01.2018

Ferdigattest - 113/650, Tomtegata 10 A og B (tidl. Sankt Halvards gate 1C, D og E), Bragernes Strand, Hus 3,
Innglassing av balkonger
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.07.2017. Sist mottatt dokumentasjon 19.12.2017.

Tiltakshaver:
- JM Norge AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Windoor Norge AS
- Brekke & Strand AS

Gjennomført tiltak: Innglassing av balkonger og terrasser i henhold til tillatelsen gitt 20.02.2013 med saksnummer 11/7746 journalnummer 20.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

Med hilsen

** elektronisk signert av leder*

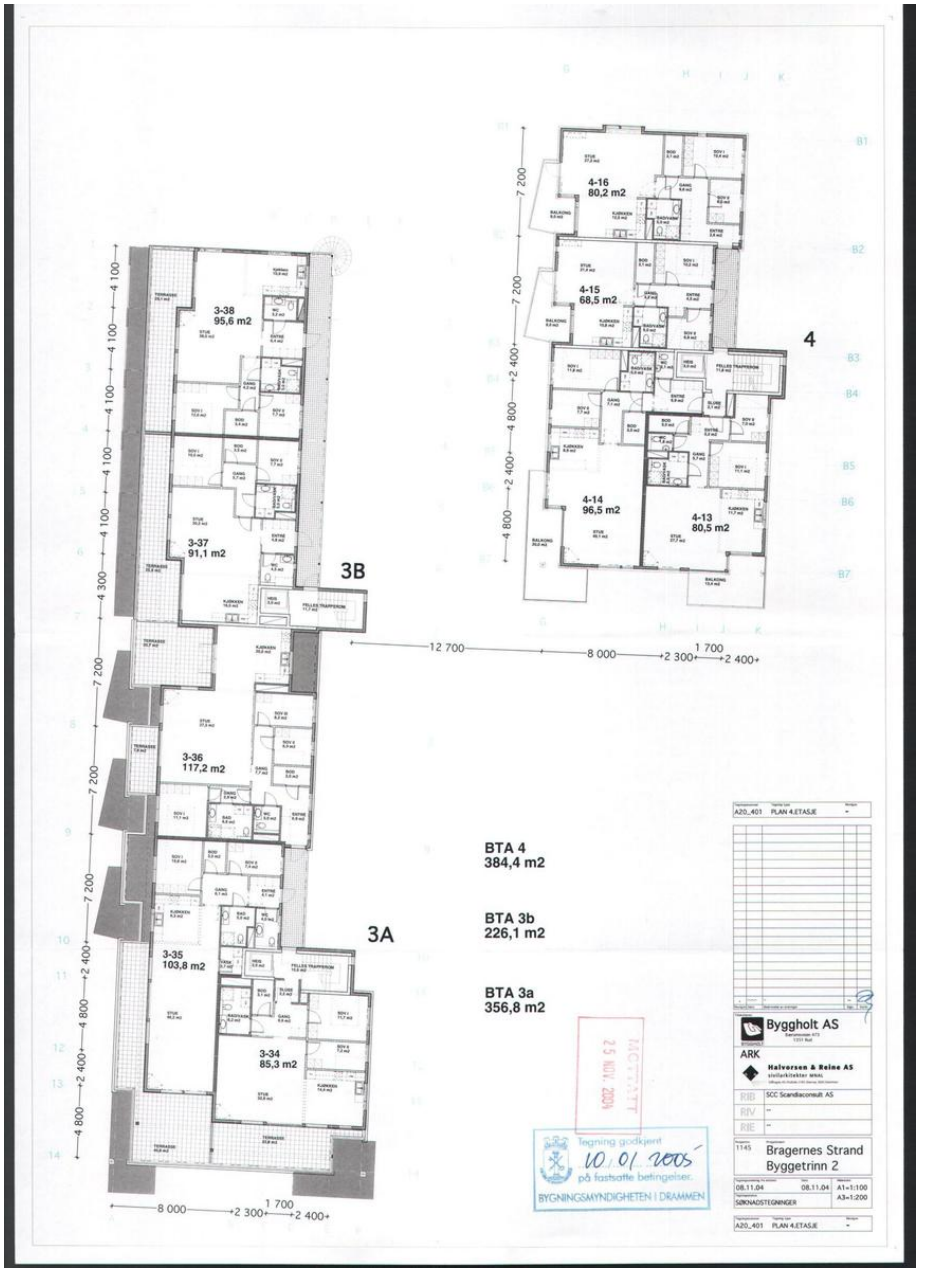
Tone Hau Steinnes
Avdelingsleder byggesak

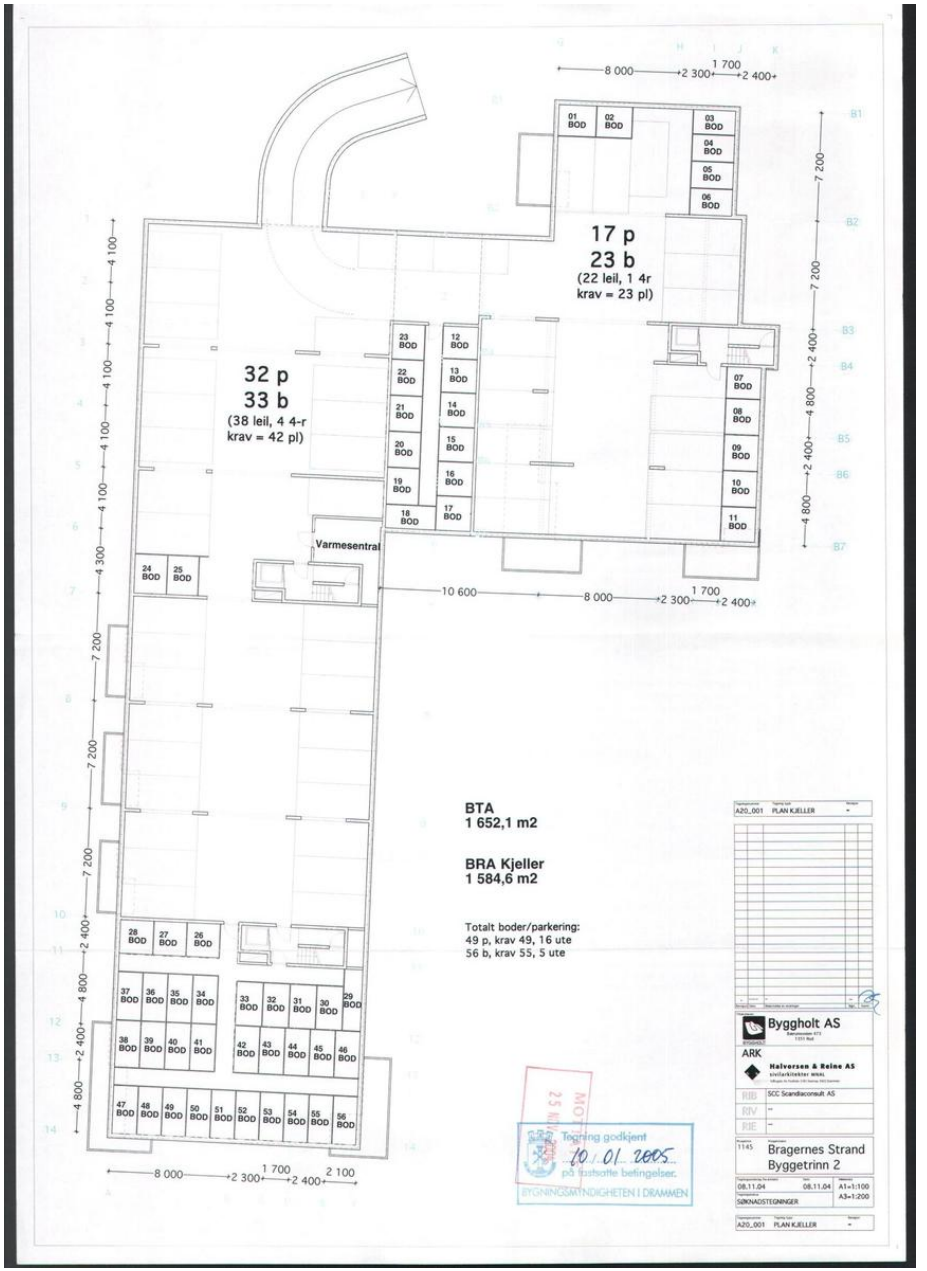
**elektronisk signert av saksbehandler*

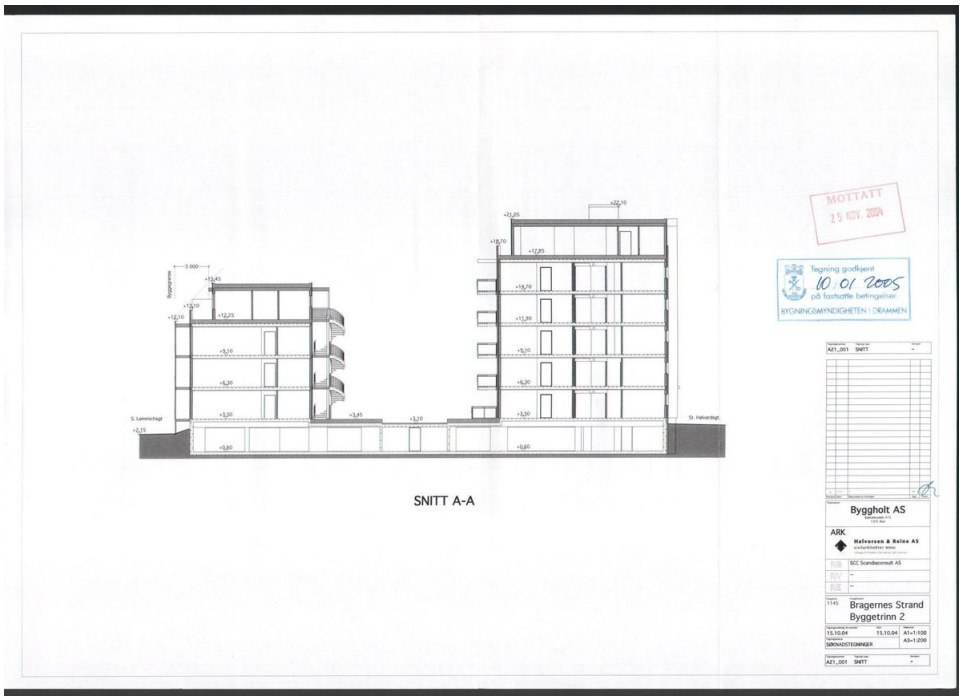
Linn Engen
saksbehandler

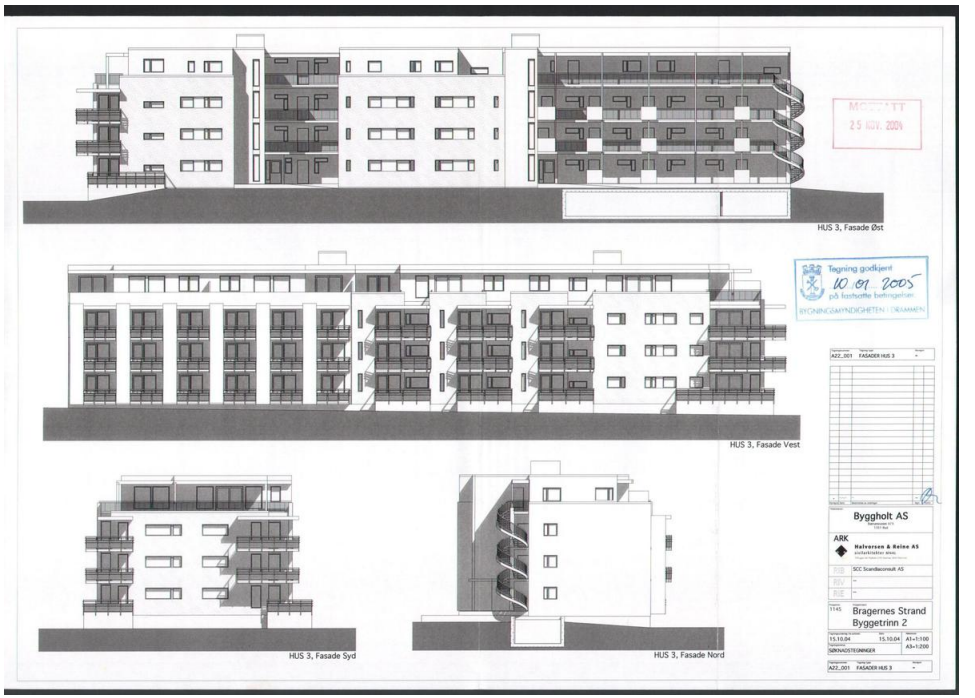
Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895


4-16
80,2 m2
4-15
68,5 m2
4-14
96,5 m2
4-13
80,5 m2
4
3-38
95,6 m2
3-37
91,1 m2
3B
3-36
117,2 m2
3-35
103,8 m2
3A
3-34
85,3 m2
12 700
8 000
2 300
1 700
2 400
BTA 4
384,4 m2
BTA 3b
226,1 m2
BTA 3a
356,8 m2
Tegning godkjent
10.01.2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Byggholt AS
ARK
Halvorsen & Reine AS
RIB SCC Scandiaconsult AS
Bragernes Strand
Byggetrinn 2
SØKNADSTEGNINGER
A20_401 PLAN 4.ETASJE


17 p
23 b
(22 leil, 1 4r
krav = 23 pl)
32 p
33 b
(38 leil, 4 4-r
krav = 42 pl)
Varmesentral
BTA
1 652,1 m2
BRA Kjeller
1 584,6 m2
Totalt boder/parkering:
49 p, krav 49, 16 ute
56 b, krav 55, 5 ute
10 600
8 000
2 300
1 700
2 400
2 100
Tegning godkjent
10.01.2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Byggholt AS
ARK
Halvorsen & Reine AS
RIB SCC Scandiaconsult AS
Bragernes Strand
Byggetrinn 2
SØKNADSTEGNINGER
A20_001 PLAN KJELLER


SNITT A-A
MOTTATT
25 NOV. 2004
Tegning godkjent
10.01.2005
på forhåndsbetingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Byggholt AS
ARK
Halvorsen & Reine AS
SCC Scandiaconsult AS
Bragernes Strand
Byggetrinn 2
SNITT


HUS 3, Fasade Øst
HUS 3, Fasade Vest
HUS 3, Fasade Syd
HUS 3, Fasade Nord
MOTTATT
25 NOV. 2004
Tegning godkjent
10.01.2005
på forhåndsbetingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Byggholt AS
ARK
Halvorsen & Reine AS
SCC Scandiaconsult AS
Bragernes Strand
Byggetrinn 2
FASADER HUS 3



Drammen kommune
Bygge- og Bevilling
Engene 1
3008 DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
03/01293 039
04/07550 015
27 MAI 2005
113/743
BBBE STSE
04/07550

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Tollbugata 49
Pb. 2183 Strømsø
3003 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Dato: 26-05-05

Dokumentasjon til søknad om igangsettingstillatelse nr 3, GNR 113 / BNR 743, 650

Bragernes Strand – Byggetrinn 2, hus 3 og 4.
Farger og materialer

Det vises til vedlagte fasadetegninger med påtegnede tallkoder for materialer.

Bygningene skal etableres med det materialspekteret som er spesifisert i rammesøknadens dokumentasjon, og i det vesentlige med tilsvarende materialer og fargesjatteringer som for trinn 1.

Hovedmaterialer er et tynnpuss-system (Sto) med armert pusslag på isolasjon, der det ytterste pusslaget er gjennomfarget (ikke maling).
Det "lette" materialet er platekledning med plater av type Norsal eller Ivarsson, der platene er gjennomfargede og sementbaserte, med kanter i lik farge som flatene og med forsegling av platefuger. Overflaten på de sementbaserte fasadeplatene er med struktur og har således et slektskap med pussen. Fugene gir det lette preget.
Beslag er plastisolbelagt, rekkverk i aluminium og glass, og vinduer er malt.

Følgende farger er valgt for hus 3:

1. Puss. - Gjennomfarget i lys oker, brukket med rødt mot svakt lys brun.
2. Fasadeplater. - Ivarboard grafitgrå og hvit, gjennomfarget fiberarmert sementplate. (fargene er merkert på tegning)
3. Beslag. - Plastisolbeslag med stangfalser, NCS S 7502-B (Mørk grå med 2% blåfarge).
4. Sokkel. - Granitt mot Strandveien med 20mm limte plater (grå) som er flammebehandlet. Mot Søren Lemmichs gate og gårdsrommet pusses sokkelen med armert puss i grå natur.

Vinduer: NCS S 3000-N – mellomgrå utvendig og innvendig.

Fargene for hus 4 er identiske med hus 3 med unntak av at det kun benyttes grafittgrå fasadeplater.

Rekkverk på balkonger begge hus er vekselsvis åpne og lukket, der stolper og håndløper i aluminium (utenpåliggende) går igjen, men plater bak er vekselvis pulverlakkerte aluminiumsplater og glass.

Rekkverk svalganger er illustrert med stående spiler.

Utvendig eksponert stål males i farge NCS S 3000-N.

Vår referanse: Øystein Rognebakke

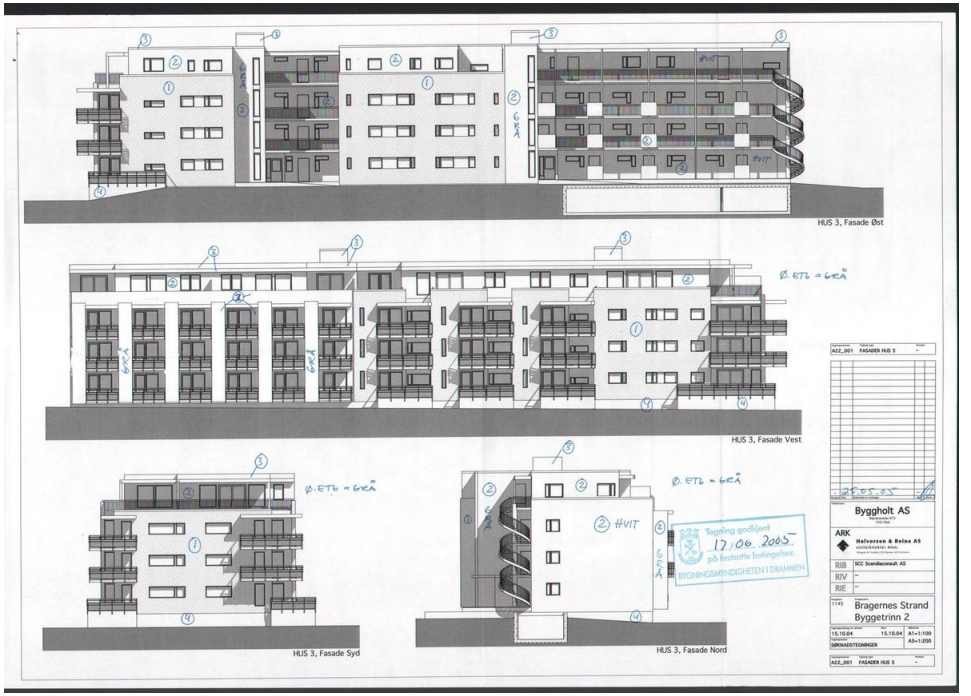
Det vil bli satt opp fargeprøver på puss for byggetrinn 1 og 2 på anleggsområdet så snart dette lar seg gjøre. Det er ikke mulig å oppgi fargene i NCS eller RAL for å gi et riktig inntrykk, derfor skal prøver etableres. De andre fargene har vi prøver på (fasadeplatene) eller så har vi kontroll ved eksakt RAL- eller NCS- kode.

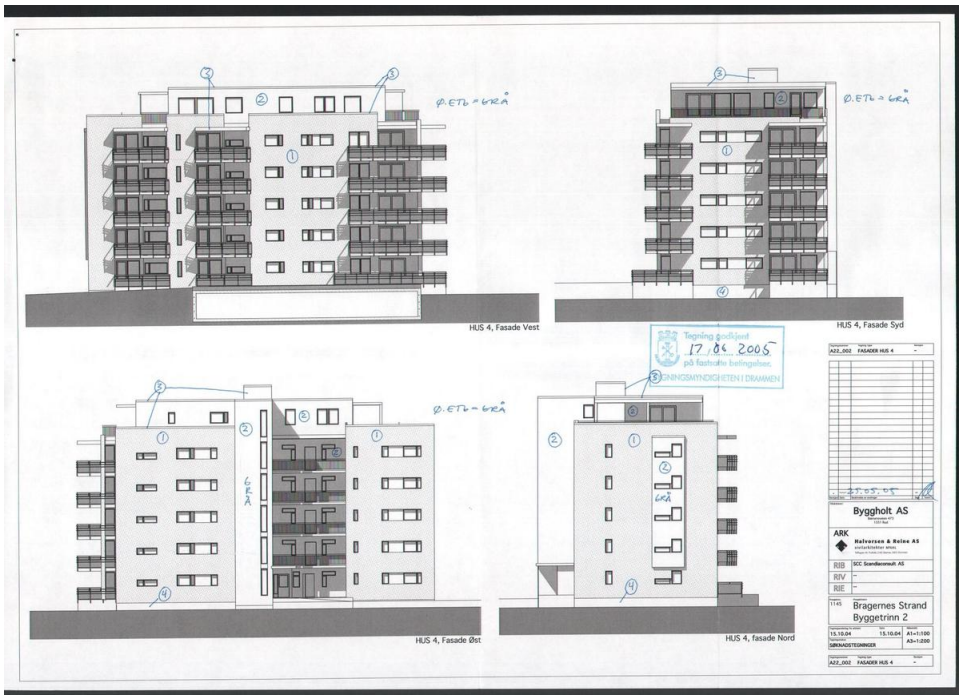
Vi håper dette er dokumentasjon tilfredstillende for kommunen, og at fargesettingen er i tråd med det kommunen har forventet ut fra tidligere innsendt materiale.

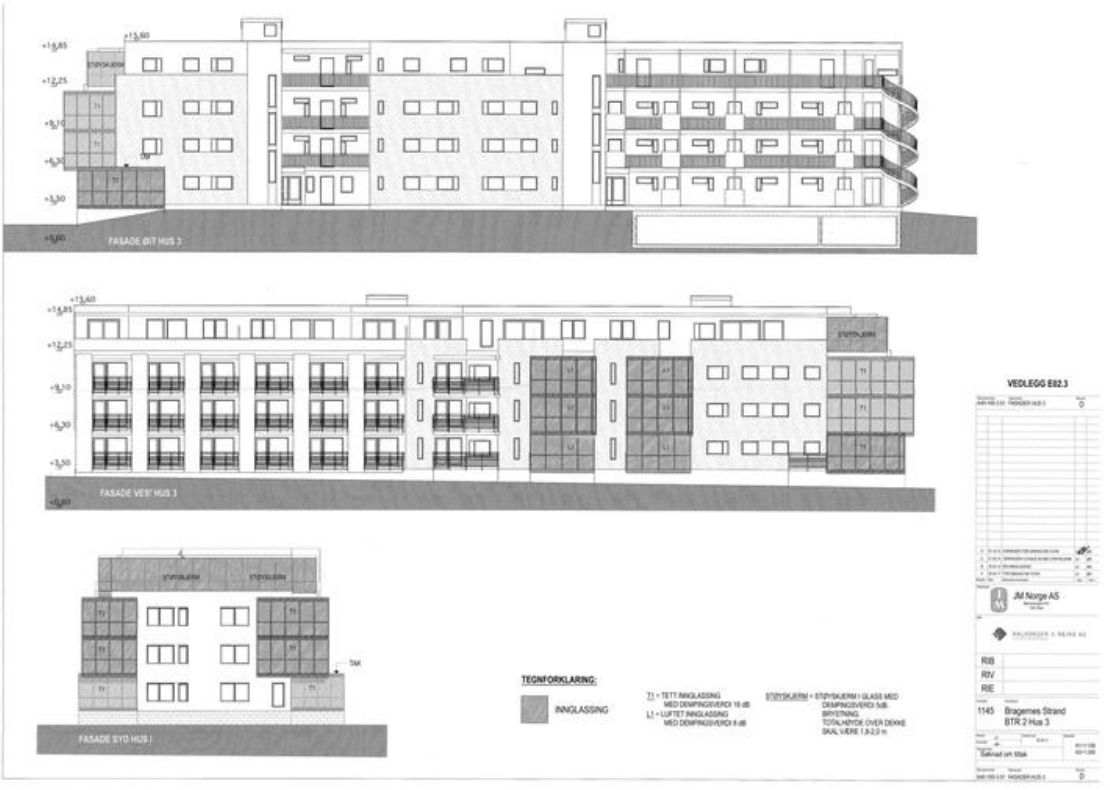
Med vennlig hilsen

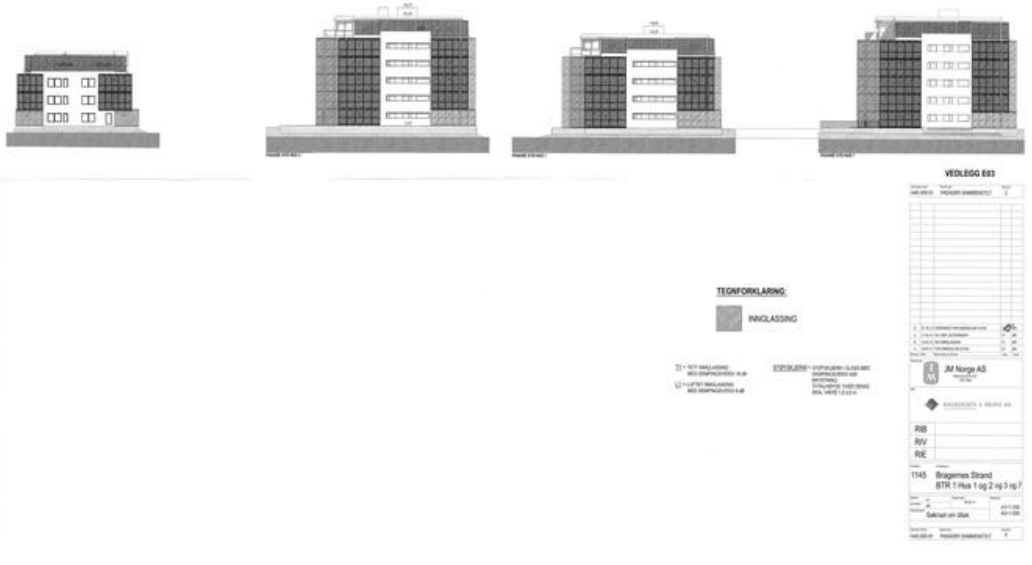
Øystein Rognebakke
Sivilarkitekt MNAL
e-post: rognebakke@heras.no

Vedlegg: Fasadetegning A22_001 og A22_001 datert 151004, påtegnet 250505.




Ø.ETG = GRÅ
HUS 4, Fasade Vest
Ø.ETG = GRÅ
HUS 4, Fasade Syd
Ø.ETG = GRÅ
GRÅ
HUS 4, Fasade Øst
HUS 4, fasade Nord
Tegning godkjent
17.04.2005
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Bygholt AS
ARK
Halvorsen & Reine AS
RIB
SCC Scandiaconsult AS
RIV
RIE
1145
Bragernes Strand
Byggetrinn 2
15.10.04
1:100
SØKNADSTEGNINGER
A22_002 FASADER HUS 4


FASADE ØST HUS 3
FASADE VEST HUS 3
FASADE SYD HUS 1
TEGNFORKLARING:
INNGLASSING
VEDLEGG E82.3
JM Norge AS
RIB
RIV
RIE
1145 Bragernes Strand
BTR 2 Hus 3
Saksid on tilak


TEGNFORKLARING:
INNGLASSING
VEDLEGG E83
JM Norge AS
RIB
RIV
RIE
1145 Bragernes Strand
BTR 1 Hus 1 og 2 og 3 og 7
Saksid on tilak



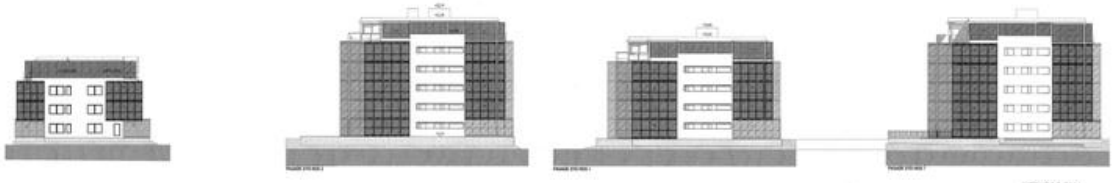
VEDLEGG E02.3

JM Norge AS

RIB
RIV
RIE

1145 Bragernes Strand
BTR 2 Hus 3

Saksnr.om.tittel



VEDLEGG E03



Saksnr./Arkivkode
02/07914 – PLA 215

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for

BRAGERNES STRAND

Kvartalet Tomtegata, Prins Oscars gate, Strandveien, Sören Lemmichs gate
GNR. 113, BNR.: 505, 650, 741, 743, 745, 746, 747, 749, 750, 751, 902 og 1010

Vedtatt av bystyret 23.09.2003, sak 102/03

Dato for siste revisjon av plankartet: 20.10.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.10.2003

1 GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål
(jfr. Plan- og bygningslovens §25)

Byggeområder
B1,B2 Boliger

Offentlige trafikkområder
T1 Gate med parkering

Spesialområder
VA Vann- og avløpsanlegg

1.2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med mulighet for mindre næringsvirksomheter samt tilhørende anlegg.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til situasjonsplan

2.1.1 Situasjonsplan for hele kvartalet som omfatter tiltaket skal følge søknad om rammetillatelse.

2.1.2 Utomhusplan for hele kvartalet som omfatter tiltaket skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

2.2 Rekkefølgekrav

2.2.1 Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at innendørs- og utendørsekvivalent/støynivå på oppholdsarealer er i samsvar med Miljødepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy, Rundskriv T 8/79.

2.2.2 Krav til vannforsyning og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap må dokumenteres i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.2.3 Før igangsettingstillatelse gis skal det være redegjort for prinsippene for evt. gjenbruk av rivningsmateriale i avfallsplanen.

2.2.4 Etter ferdigstillelse av 150 boliger skal behovet for barnehage i bydelen vurderes av Drammen kommune, og barnehage bygges innenfor planområdet dersom det er behov for dette.

2.2.5 Utbyggingsavtale som ivaretar nødvendig opprustning og nybygging av infrastruktur, som fortau, trafikkareal, ledninger i grunn, belysning med mer, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis for første byggetrinn.

2.2.6 Eventuell reduksjon av kravene til områdelekeplass er avhengig av inngått utbyggingsavtale om opparbeidelse av områdelekeplass på friområdene utenfor planområdet, langs Drammenselva.

2.3 Dokumentasjonskrav

2.3.1 Utomhusplanen skal beskrive prinsippene for bruken av uteærealene i samsvar med Drammen kommunes bygningsvedtekter (vedtekt til Plan- og bygningslovens §69)

2.4 Miljøformål

2.4.1 Bebyggelsens innedørs oppholdsrom, og utvendige oppholdsarealer må tilfredsstille støykravene i Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79. Aktuelle støyskjermingstiltak kan være både tiltak i fasader og planløsninger, innglassede balkonger, plassering av bygninger for å skjerme, støyskjermer mv. Luftkvaliteten i leilighetene må tilfredsstille kravene i; Forskrift om lokal luftkvalitet.

2.4.2 Miljøteknisk grunnundersøkelse skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

2.5 (Automatisk freda kulturminner)

2.6 Parkering

2.6.1 Parkeringsbehovet for området skal dekkes på egen grunn, - ved felles parkeringsplasser på terreng og/eller i parkeringskjeller under bebyggelsen. Parkeringsdekningen skal være i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune jfr. plan og bygningsloven § 69.

2.6.2 Hovedadkomst til det regulerte byggeområde kan skje fra Tomtegata og Sören Lemmichs gate. Endelig utforming og plassering bestemmes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.6.3 Adkomstforhold til bebyggelsen legges til rette for de enkelte byggetrinn.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområde for boliger B1 & B2

3.1.1 Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til boligformål med tilhørende garasjer og boder. Næringsvirksomhet kan etableres i 1.etasje, på gatenivå mot Tomtegata, Søren Lemmichs gate og Prins Oscars gate.

3.1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 65% i gjennomsnitt for byggeområde B1 og 60% for byggeområde B2. Beregning av BYA skal være i henhold til NS3940.

3.1.3 Bebyggelsen må ikke overstige maksimale gesimshøyder (MGH) angitt på plankartet. Nødvendig oppbygg av tekniske anlegg til ventilasjon, heis og trapperom unntas fra dette.

3.1.4 For de forskjellige deler av planformålene B1 og B2 gjelder følgende krav til bebygget areal (BYA) og maksimal gesimshøyde (MGH):

- Bebyggelse mot Tomtegata skal ikke overstige kote +16,0 m (4 etasjer). 4. etasje skal være inntrukket med 3 m fra byggegrensen mot Tomtegata. Gesimshøyden mot Tomtegata skal ikke overstige kote +12,5 m. 1. Etasjes gulv skal ligge maksimum 1 meter over fortau mot Tomtegata.
- Bebyggelse mot Sören Lemmichs gate skal ikke overstige kote +16,0 m (4 etasjer). Øverste etasje skal være inntrukket med 3 m fra byggegrensen mot Sören Lemmichs gate. Gesimshøyden mot Sören Lemmichs gate skal ikke overstige kote +12,5 m.
- Bebyggelsen mot Prins Oscars gate skal ikke overstige kote + 19,0 m (5 etasjer).
- Bebyggelse sentralt på området, og som har fasade mot Strandveien skal ikke overstige kote + 22,0 (6 etasjer). Fordelingen av bebygd areal (BYA) og fasdahøyder mot Strandveien skal være: Maksimum 50% i 6 etasjer.

3.1.5 Det tillates balkonger 3 m over gatenivå mot offentlige gater. Balkongene kan bygges max 0,6 m utenfor angitt byggegrense. Mot Strandveien tillates inntil 1,0 m utkraging over byggegrense.

3.1.6 På takflatene, for bebyggelse som er 5.etasjer eller lavere og som ikke ligger mot Tomtegata kan anlegges private terrasser og mindre innendørs oppholdsarealer i forbindelse med trappeoppganger. Terrassene kan overbygges med lette takkonstruksjoner. Samlet overbygget areal skal ikke overskride 25% av takflaten, inkludert tekniske anlegg til ventilasjon, heis og trapperom.

3.1.7 Bebyggelsen tillates med flate tak, pulttak og saltak.

3.1.8 Der skal legges vekt på utformningen av byggeområdets fasader. Fasader og volum skal være formet slik at de ikke oppleves som lange sammenhengende flater, men er oppbrutt i volum som er tilpasset omgivelsene. Mot Tomtegata skal 4.etasje deles opp i minst to deler i hvert kvartal, med minst 6 meters avstand.

3.1.9 Bebyggelsen må bygges slik at den ikke skades ved oversvømmelse. Gulv i laveste boligetasje må ikke ligge under kote + 2,3 m.

3.1.10 Det tillates oppført barnehage i bebyggelsesområdet.

3.1.11 Ny vegetasjon, i forbindelse med p-plasser samt vegetasjon på og utenfor parkeringsdekker må sikres gode vekstvilkår. Utførelsen av utomhusområder skal sikres god standard.

3.1.12 Energiforsyning for oppvarming av området skal baseres på fjernvarme i henhold til Drammen kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 66 a.

3.1.13 Renovasjon skal anordnes og håndteres etter kommunaltekniske normer og redegjøres for på utomhusplan.

3.2 Offentlig trafikkområde
T1 Gate med parkering

3.2.1 Sankt Halvards gate skal opprettholdes som offentlig tilgjengelig trafikkareal, åpent for gang og sykkeltrafikk. Gaten kan brukes som adkomst til området fra Tomtegata. Gaten skal ikke være åpen for biltrafikk til og fra Strandveien.

3.3 Spesialområde
VA Vann- og avløpsanlegg

3.3.1 Anlegg for pumpe/rensestasjon for avløpsvann bevares eller innarbeides i bebyggelsen slik at funksjonen opprettholdes.

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
16/10368	403	25.09.2018	135/18

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Rv.282 Holmenbrua

Gårdsnummer	Bruksnummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
113	46	113	761
113	432	113	1088
113	433	113	1090
113	602	113	1091
113	650	113	1131
113	747	113	1145

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.08.2018

1 1 GENERELT

1.1 NAVNGITTE AREALFORMÅL

Arealtabell		
Betegnelse	Formål	SOSI
Pbl 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg (SV)	201o
	Annen veggrunn- teknisk areal (SVT)	2018
	Annen veggrunn- grøntareal (SVG)	2019
	Gang- og sykkelveg (SGS)	2015
Pbl 12-5 nr. 3 Grønnstruktur	Park (GP)	3050
	Friområde (GF)	3040
Pbl 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001
	Offentlig småbåthavn i vassdrag (VS)	6230
Pbl 12-6 Hensynssoner	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	130
	Flom	320
Pbl 12-7 Bestemmelsesområde	Anlegg- og riggområde	91

1.2 PLANINTENSJON

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av ny bru mellom Bragernes og Holmen med fire kjørefelt og tosidig tilbud for gående og syklende.

1.3 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket PlanID 403, datert 21.08.2018

Planen består av et plankart som viser vertikalnivå 2 og 3. Nivå 2 viser på bakken og nivå 3 over bakken. Deler av området for E18 motorvegbrua berøres av detaljreguleringen. Søylene i aktuelle område er vist på plankart, men nivå 3 blir ikke berørt og er dermed utelatt fra planen.

1.4 PLANER SOM ERSTATTES

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKSDATO	MERKNAD
19/13	Endret regulering av bruforbindelsen Bragernes – Holmen	31.07.1962	Erstattes i sin helhet
18/7	Regulering av park med båthavn v/nordsiden av Holmen	29.06.1962	Erstattes delvis
27/11	Reguleringsplan for motorvei fra Lier grense – Bjørnstjerne Bjørnsons gate. E18 gjennom Drammen	22.11.1972	Erstattes delvis
52/5	Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-nokken	24.06.1997	Erstattes delvis
51/2	Bragernesløpets elvebredd – strekningen Fjordparken – Holmenbrua	22.06.1996	Erstattes delvis
48/5	Reguleringsplan for dobbeltspor Brakerøya – Drammen stasjon	22.06.1993	Erstattes delvis
342	Detaljregulering for Holmen – nytt jernbanespor og interngate	28.04.2015	Erstattes delvis

FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

a) Det skal ikke gjøres tiltak i elva som påvirker fisk, fiskeyngel eller gyteperioder negativt.
b) Det skal sikres at både tilførte og fjernede masser og plantemateriale ikke medfører spredning av fremmede arter.
c) Det skal være et tilbud for gående og syklende mellom Holmen og Bragernes i hele anleggsperioden. Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for hvordan dette ivaret
d) Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy.
e) Tiltaket skal oppfylle krav til universell utforming av nye anlegg.

2 REKKEFØLGEKRAV

a) Områder som blir berørt midlertidig i anleggsperioden skal være tilbakeført til minimum opprinnelig stand senest et år etter at veganlegget er åpnet.
b) Fyllinger i forbindelse med midlertidig kjøreveg og gang- og sykkelveg skal fjernes og kantsoner skal gjenopprettes senest et år etter at veganlegget er åpnet.

3 FELTBESTEMMELSER

3.1 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. nr. 2.)

a) **Gang- og sykkelveg:** Bredden på gang- og sykkelvegen skal være 6 meter (ekskludert skulder). Deler av o_SGS3 kan brukes som adkomst for vedlikehold/tilsyn av søylene på E18 motorvegbrua.

b) **Annen veggrunn – Tekniske anlegg, felt o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3, o_SVT4 o_SVT5, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, o_SVT8, o_SVT9, o_SVT10, o_SVT11, o_SVT12, o_SVT13, o_SVT14, o_SVT15, o_SVT16, o_SVT17, o_SVT18, o_SVT19, o_SVT20, o_SVT21, o_SVT22, o_SVT23,**
Arealer vist som annen veggrunn teknisk omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, rabatter, brufundamenter og murer. Arealene kan også benyttes til geotekniske formål. Arealene kan benyttes i forbindelse med vedlikeholdsarbeider.

På **o_SVT22 og o_SVT23** skal det etableres vindskjerm for gang- og sykkelveg.

c) **Annen veggrunn - Grøntareal, felt o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3, o_SVG4, o_SVG5, o_SVG6, o_SVG7, o_SVG8, o_SVG9 og o_SVG10**
Områdene o_SVG1 – o_SVG9. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, rabatter og murer. Arealene kan benyttes i forbindelse med vedlikeholdsarbeider. Arealene skal tilsås.

4 GRØNTSTRUKTUR, PBL § 12-5, nr. 3

4.1 FRIOMRÅDE, felt o_GF1, o_GF2 og o_GF3

a) Eksisterende friområde langs elva skal bevares og parkmessig opparbeidelse skal videreføres.
b) Kanter skal ikke ha synlig sprengstein.

4.2 PARK, felt o_GP1, o_GP2, o_GP3 og o_GP4

c) Eksisterende grøntareal langs elva skal bevares og parkmessig opparbeidelse skal videreføres.
d) Det skal anlegges toalett/teknisk bygg på felt o_GP1. Bygget kan være inntil 45 m² og gesimshøyde inntil 3,5m.
e) Kanter skal ikke ha synlig sprengstein.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE, PBL § 12-5, nr. 6

5.1 OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN I VASSDRAG, o_VS1 og o_VS2

Områdene ligger innenfor byggegrensene for rv. 282 Holmen bru og E18 Drammensbrua (motorveibrua). I disse områdene tillates kun bryggeanlegg basert på flyteelementer.

6 HENSYNSSONER

I planen er det regulert følgende hensynssoner, jf Plan- og bygningslovens 12-6.

6.1 FRISIKT

I frisiktlinjene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6.2 SIKRINGSSONE

Innenfor sikringssonen, H130_1 og H130_2, er det ikke tillatt med installasjoner, parkeringsplasser, båtopplag eller virksomhet som innebærer varig opphold for personer.

6.3 FLOMSONE

Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene, eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom.

7 BESTEMMELSESGRENSER

7.1 BESTEMMELSESGRENSE: MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDER

7.1.1 #2Midlertidig bru for gående og syklende

I bestemmelsesområde #2 kan det etableres en midlertidig forbindelse mellom Holmen og Bragernes for gående og syklende i anleggsperioden. Den midlertidig forbindelsen skal kunne vedlikeholdes om vinteren i henhold til gjeldende krav om vintervedlikehold i området.

7.1.2 #3 Midlertidig fylling og bru for kjørende

I bestemmelsesområde #3 kan det etableres en midlertidig veg for kjøretøy, samt gående og syklende. Den midlertidige vegen skal tilfredsstille alle vektklasser.

7.1.3 **Midlertidig rigg- og anleggsområder; #1 og #4**

a) Områdene som er merket med bestemmelsesområde, #1 og #4, kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og anleggsområde.
b) Området #1 kan også benyttes i anleggsperioden for den nye Bybrua og midlertidig gang- og sykkelbru, Plan-ID 20200002. Midlertidig anleggsavkjørsel og inndeling ved eventuell samdrift av området avklares nærmere med Statens vegvesen.
c) Anleggsområder skal være inngjerdet.
d) Formålene «Anlegg og riggområde» opphører når kommunen har fått skriftlig melding om at anlegget er ferdigstilt. Kommunen skal deretter gjøre vedtak om opphør av midlertidighet, jfr. PBL §12-7, 1.ledd nr.10.

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
PLAN-19/00169 19/02038	406	21.05.2019	0079/19

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4

Gnr. 113/ bnr. 343, 649

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.04.2019

Ordførerens underskrift: _____

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	**FORMÅL**	**SOSI**	**AREAL M²**
Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)			
BB1, BB2, BB3	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113	2.048 m²
BKB1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1.545 m²
f_BUT1, f_BUT2	Uteoppholdsareal	1600	1.915 m²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)			
f_STI1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturareal	2001	159 m²
o_V1, o_V2, o_V3	Kjøreveg	2011	1.684 m²
o_F1, o_F2, o_F3	Fortau	2012	884 m²
f_T1	Torg	2013	38 m²
f_GT1	Gatetun	2014	76 m²
o_GS1, f_GS2	Gang-/ sykkelveg	2015	638 m²
o_AVG1 - 5	Annen veggrunn - grøntareal	2019	516 m²
Hensynssone (PBL §12-5, nr.6)			
	Sikringssone frisikt	H140	
	Sikringssone offentlige vann- og avløpsledninger	H190	
	Faresone flomfare	H320	
RpBestemmelsesgrense			
#1	Underjordisk parkeringsanlegg		
#2	Gangpassasje i 1.etg i felt BKB1		

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for riving av eksisterende bebyggelse i planområdet og utbygging av området med ca. 140 boliger med tilhørende uteopphold og parkering samt forretning/bevertningsareal. Det skal sikres gode boligkvaliteter og felles uteoppholdsarealer med høy kvalitet. Det skal legges til rette for en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom området og en allment tilgjengelig kvartalslekeplass i gårdsrommet. Detaljreguleringen legger til rette for å etablere tosidig fortau langs Søren Lemmichs gate.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Samferdselsanlegg

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 skal fortau o_F1 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 skal torg f_T1, og gang- og sykkelvei o_GS1 og f_GS2_ være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

c. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB3, skal hele fortau o_F2, gang- og sykkelvei o_GS1 og f_GS2, gatetun f_GT1, f_STI1 og o_AVG4 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

d. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB2, skal f_GS2, samferdsel og teknisk infrastruktur arealer f_STI1 og fortau o_F2 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

e. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB1, BB2, BB3 og BKB1 skal o_AVG5 og o_AVG3 være opparbeidet/reetablert i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

3.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt BB1 og BKB1 skal tilhørende leke- og uteoppholdsarealer innenfor feltene samt f_BUT1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenforfelt BB2 og BB3 skal tilhørende lek- og uteoppholdsarealer innenfor feltene samt f_BUT2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

c. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 Teknisk og sosial infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet dokumenteres.

4.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

4.1.3 Tekniske planer

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal eiendomsforhold og rettighet til bruk av tilknyttete naboeiendommer av overvannsledningen innenfor planområdet være avklart.
c. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge samtykke fra Renovasjonsselskapet (RfD) i forbindelse med detaljplanlegging av renovasjonsløsning.
d. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
e. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for framføring av fjernvarmeledninger.
f. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Brannvesenet (BRBV) i forbindelse med detaljplanleggingen av infrastruktur (Vei og Vann).

4.1.4 Grunnundersøkelser

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet. Det skal også dokumenteres hvordan tiltaket er sikret ved skred i elva.

4.1.5 Miljøoppfølgingsplan

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle løsninger for energi, massehåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.

4.1.6 Forurenset grunn

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4.1.7 Luftforurensning

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

4.1.8 Støy

a. Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonekart i henhold til T--1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
   - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes.

- Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 Universell utforming

a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.2 Estetikk

a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

5.1.3 Overvannshåndtering

a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i lek- og uteoppholdsarealene.
b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

5.2 Parkering

a. Det skal opparbeides 0,4 bilparkeringsplasser for hver boenhet og 0,4 bilparkeringsplasser for 100 m^2 forretning/ bevertningsarealer. Min. 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Elektrisk infrastruktur for lading for el-bil skal være fremført til hver parkeringsplass.
b. Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal plasseres i Søren Lemmichs gate, slik vist med pil på plankartet. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende uteareal ene ikke forringes.
c. Krav til parkering for sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
d. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Min. 50 % av sykkelplassene skal være under tak eller integrert i bebyggelsen under terreng.

e. Ved beregning av antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal normale avrundingsregler brukes.

5.3 Automatisk fredete kulturminner

a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

5.4.1 Forurensning i grunnen

a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.4.2 Støy

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
b. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:
    - Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
    - Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Privat uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
    - For å oppnå krav til støynivå på uteoppholdsarealer kan det etableres rekkverk på maks 1,2 m ved takterrasser.

5.4.3 Luftforurensning

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.4.4 Tilgjengelighet i anleggsperioden

a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
b. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Strandveien.
c. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Søren Lemmichs gate.

5.4.5 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. Dette inkluderer oppvarming av baderomsgulv. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.

5.5 Eierform

a. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
    o = offentlig formål
    f = fellesareal

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Utforming

a. Bebyggelsen skal ha en urban utforming som viderefører den karakteritiske kvartalsstrukturen. Ny bebyggelse skal bidra til å definere gateløpet og skape attraktive byrom for både beboere og besøkende.
b. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
c. Bebyggelsen skal ha variasjon i volumer, høyder, fasadeoppdeling og fargesetting.
d. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
e. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
f. Svalganger tillates ikke mot gate. Eventuelle svalganger mot gårdsrommet skal ha en åpen og luftig utforming og integreres i den øvrige fasadeutformingen. Det tillates maks. én svalgang per 4 leiligheter.
g. Lukkede fasader mot tilligende gater tillates ikke.
h. Mot Losjeplassen og Søren Lemmichs gate tillates sokkelhøyde opptil 0,8m. Med unntak av mot Strandveien skal balkonger i første etasje unngås. Der hvor disse etableres skal sokkelen ha en urban utforming som sammen med resten av vegglivet bidrar til å definere gatestrukturen og skiller tydelig mellom offentlige og private arealer.
i. Der det av flomhensyn er behov for høyere sokkel mot Strandveien kan nødvendig høyde tillates. Sokkelen skal ha en urban utforming og skape et tydelig skille mellom offentlige og private arealer.
j. Der ikke annet er bestemt skal ubebygde deler opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en variert, helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.1.2 Boligkvalitet og boligsammensetning

a. Leiligheter i 1.etg skal primært ha adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
b. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst tillates ikke.
c. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold i henhold til kommuneplanens arealdel.
d. Det skal være en variert leilighetssammensetning med hovedsakelig 2- til 4-roms boenheter, og noen større og familievennlige boliger på bakkeplan. 1-roms leiligheter skal unngås.

6.1.3 Byggehøyder og grad av utnytting

a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
b. Heis- og trappeoppbygg kan oppføres inntil 1,5 m over fastsatte kotehøyder for gesims, dog heis- og trappoppbygg som sikrer universell tilgjengelighet til felles takterrasser tillates oppført inntil 4,2 m over fastsatte kotehøyder for gesims. Dette gjelder kotehøyde c+19,4 m i felt BB1, kotehøyde c+19,4 m og c+22,5 m i felt BB3.
c. Takoppbygg og pergolaer kan utgjøre inntil 20% av underliggende takflate, og skal integreres i den samlede volumutformingen. Der oppbygningen ikke er integrert i den samlede volumutformingen skal den trekkes inn min. 3m fra fasade.

d. Rekkverk på takterrasser kan oppføres med inntil 1,2 m over maks. gesimshøyde. Rekkverk for felles takterrasser skal være transparent og/eller tilbaketrukket min. 1,5m fra fasaden.
e. Innenfor planområdet kan det bygges til sammen inntil 14.750 m² BRA. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.
f. Maksimalt bruksareal (BRA) over terreng for hvert felt fremgår av plankartet. I tillegg tillates det å bygge inntil 2.000 m² under terreng.

6.1.4 Byggegrenser

a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Sykkelparkering, dypavfallsstasjon, trafostasjon, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, og mindre uteareal tilhørende boliger i første etasje tillates oppført utenfor viste byggegrenser.
b. Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense #1.
c. Bebyggelse mot Losjeplassen skal plasseres i fastsatt byggegrense mot fortau, dog inntil 50% av veggflatene i første etasje tillates inntrukket fra byggegrense med maksimum 1,8 m.
d. Balkonger og utkragede fasadeelementer mot Losjeplassen kan krages ut maksimum 0,6 m over byggegrense/ formålsgrense. Alle utkragninger skal være minimum 3,5 m over fortau.
e. Balkonger mot Strandveien kan krages ut maksimum 1,5 m over byggegrense mot Strandveien, men ikke ut over formålsgrense.
f. Balkonger og utkragede fasadeelementer mot Søren Lemmichs gate kan krages ut maksimum 0,6 m over formålsgrense. Alle utkragninger skal være minimum 3,5 m over fortau.
g. Det tillates utkraging av balkonger utover formålsgrense mot f_BUT1, f_BUT2 og f_GS2 på inntil 1,2m.

6.1.5 Lek- og uteoppholdsareal

a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
b. Felles uteoppholdsarealer anlegges på terreng/ lokk over terreng, og på takterrasse, og skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike brukere og alderstrinn. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon.
c. Minst 50% av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl.15, vårjevndøgn. Dette kan i sin helhet løses på takterrasser.
d. Kjøreveier, oppstillingplasser for brannbil, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
e. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplanting skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.
f. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
g. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse skal utformes slik at uteareal ene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

h. Minst 20 % av felles takterrasser skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg. Det kan benyttes beplantingskasser forutsatt at plantekassene er tilbaketrukket min. 1,5 m fra gesims.
i. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 m på felles uteareal på terreng/ lokk over terreng.
j. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
k. Boliger i 1.etg. som henvender seg mot gårdsrommet skal etableres med forhager/kantsoner som skaper tydelig/lett lesbar overgang mellom private og allment tilgjengelige arealer.
l. Der ikke annet er bestemt skal private uteoppholdsarealer i 1.etg. mot offentlige arealer avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativ ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.

6.1.6 Tekniske anlegg

a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
b. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

6.2 Feltbestemmelser

6.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1-BB3

a. Arealet kan benyttes til boliger (blokkbebyggelse). I tillegg tillates arealer for parkering, varemottakk, lager, drift og avfallshåndtering under bakkenivå, samt leke- og uteoppholdsarealer for boliger.
b. Innganger til boliger kan etableres fra gårdsrommet.

6.2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1

a. Den ubebygde del av felt BB1 nord for bebyggelsen skal opparbeides som grøntareal med kjørbar gangvei for utrykningskjøretøy med adkomst fra Losjeplassen, samt leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB2

b. Den ubebygde del av felt BBB2 skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt BB3

a. Den ubebygde del av felt BB3 langs Strandveien skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting og byromsmøbler med god arkitektonisk kvalitet. Arealene skal ha en helhetlig utforming i sammenheng med felt f_GT1 og f_GS2.
b. Den ubebygde del av felt BB3 langs Søren Lemmichs gate skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting som skjermer boligbebyggelsen for direkte innsyn.

6.2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB1

a. Arealet kan benyttes til boliger (blokkbebyggelse), forretning og bevertning. I tillegg tillates arealer for tilhørende anlegg: parkering, varemottakk, lager, drift og avfallshåndtering under bakkenivå, samt leke- og uteoppholdsarealer for boliger.

b. Forretning/ bevertningsarealer kan plasseres i bebyggelsens første etasje. Det tillates ikke lagring eller lagerfunskjoner i første etasje mot Losjeplassen/ Strandveien/ Søren Lemmichs gate. Arealer som benyttes til forretning og bevertning skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter. Forretning/ bevertning skal ha hovedinngang for publikum fra tilligende gater. Forretning/bevertning skal primært etableres i hjørnet mot Losjeplassen/Strandveien.
c. Det tillates uteservering tilknyttet virksomheten. Dette bør innpasses på egen grunn. Eventuell uteservering på fortau må skje etter tillatelse fra kommunen.
d. Innganger til boliger kan etableres fra gårdsrommet.
e. Den ubebygde del av felt BKB1 langs Strandveien skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting og byromsmøbler med god arkitektonisk kvalitet. Arealene skal ha en helhetlig utforming i sammenheng med felt f_T1 og f_GS2.
f. Den ubebygde del av felt BKB1 nord for bebyggelsen skal opparbeides som grøntareal med kjørbar gangvei for utrykningskjøretøy med adkomst fra Losjeplassen. Ubebygde arealer mot gårdsrommet skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.6 Uteoppholdsareal, felt f_BUT1 og f_BUT2

a. Arealet skal opparbeides til private- og felles leke- og uteoppholdsarealer for boliger innenfor planområdet samt interne gangveier som leder til boliginngangene. Gangveier skal ha fastdekke dimensjonert iht. krav til kjørbar adkomst. Private uteoppholdsarealer kan opparbeides som parsellhager.
b. Innenfor felt f_BUT1 skal det etableres en kvartalslekeplass på minimum 500 m2. Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon. Arealet skal ha direkte adkomst fra gang- og sykkelvei f_GS2 og skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmenheten.

6.2.7 Torg, felt f_T1

a. Felt f_T1 skal opparbeides som allment tilgjengelig oppholdsareal med en urban og helheltig utforming i sammenheng med felt BKB2 og f_GS2. Gjennom ulik materialbruk skal det etableres et tydelig lesbart skille mellom torgarealet og gang- og sykkelvei o_GS1.

6.2.8 Gatetun, felt f_GT1

a. Felt f_GT1 skal opparbeides som allment tilgjengelig oppholdsareal med en urban og helheltig utforming i sammenheng med felt BKB3 og f_GS2. Gjennom ulik materialbruk skal det etableres et tydelig lesbart skille mellom gatetunet og gang- og sykkelvei o_GS1.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

7.1 Samferdselsnlegg og teknisk infrastruktur areal

a. I felt f_STI1 skal det etableres dypavfallsanlegg og adkomst for renovasjonsbiler. Arealet skal være offentlig tilgjengelig, og allemenheten har rett til å benytte arealet som snuhammer.

7.2 Gang-/sykkelveg

a. Gang-/sykkelveg o_GS1 skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

b. Gang- og sykkelveg f_GS2 skal opparbeides som en allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse, og det skal tilrettelegges for å videreføre gang- og sykkelvegen videre opp til Tomtegata. Adkomsten fra Strandveien skal ta opp nivåforskjellen mellom gårdsrommet og gang- og sykkelveg o_GS1 på en urban og helhetlig måte, og fremstå som allment tilgjengelig. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med fastdekke dimensjonert ihht. krav til kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy fra felt BKB1 til felt f_BUT 1og f_BUT2.

7.3 Annen veigrunn - grøntareal

a. Felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4 og o_AVG5, skal beplantes med lav vegetasjon som ikke er til hinder for trafikksikkerheten.

7.4 Avkjørsler

a. Avkjørsel fra Losjeplassen skal utformes for utrykningskjøretøy i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

b. Avkjørsel/ nedkjøring fra Søren Lemmichs gate til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

c. Avkjørsel fra Søren Lemmichs gate til felt f_STI utformes for utrykningskjøretøy i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringsone frisikt (H140)

a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 0,5 m over kjørebanen.

8.2 Sikringsone offentlige vann- og avløpsledninger (H190)

a. Ved gravingsarbeid innenfor sikringssonnen skal det tas hensyn til eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger.

8.3 Flomfaresone (H320)

a. Innenfor flomfaresone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,4 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK (pbl § 11-8 bokstav a).

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1

a. Parkeringsanlegg skal oppføres under terreng innenfor bestemmelsesgrense #1.

9.2 Bestemmelsesområde #2

a. Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal det etableres gangpassasje i 1.etg.

Vedlegg 5

0611

15.02.97

Forslag til reguleringsbestemmelser for:
Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-nokken.

- Formål med planen:

Denne planen er et ledd i arbeidet med å reparere byområdet langs elven, utvikle elvefronten og forskjønne elvelandskapet.

På strekningen fra Holmenbrua til Nygata skal det legges til rette for:

* utfylling i elva.
* anleggelse av sykkelveg og park.
* ombygging av Strandveien til en allégate.
  I den forbindelse endres traseen.
  Byggegrense - fasadeliv på nordsiden av gaten fastlegges i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner for tilstøtende byggeområder.

Langs Holmenbrua legges det til rette for:

* sykkelveg.

På Holmen-nokken oppstrøms legges det til rette for:

* utfylling i elva.
* anleggelse av park med mulighet for friluftsscene/ serveringssted. (Krav om bebyggelsesplan ved oppføring av friluftsscene/ serveringssted.)

- Reguleringsbestemmelser

Generelt

§1 Avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2 Formål
Planområdet er delt inn i reguleringsområder med følgende formål:

* Trafikkområder (offentlige).
  Område T: kjørebane, rabatter med trær, fortau / gangbane / frisiktsoner.
  Område TA: jernbanebru, veibru, sykkelbane, fortau /gangbane.

* Friområder
  Område F 1: park, turvei / sykkelvei, elvebredd
  Område F 2: park med friluftsscene, serveringssted m.v.
  Område F 3: park

* Spesialområder
  Område Sf: friluftsområde / elvebunn
  Område VBSf: veibru over friluftsområde / elvebunn
  Område VBf: veibru over friområde

0612

Fellesbestemmelser

§3 Gjennomføring.
1. Dersom utfylling må utføres før Strandveien kan flyttes, må det utfylte området så langt som mulig gjøres ferdig, og tilpasses slik at det i størst mulig grad blir anvendelig for offentligheten.
2. Tiltakshaver plikter å utføre utfyllingsarbeider på en slik måte at giftstoffer i minst mulig grad frigjøres fra bunnsedimentene.

§4 Før utfylling skal følgende dokumenteres og godkjennes av Drammen kommune, Statens vegvesen, Buskerud og Norges vassdrags- og energiverk og NSB bane, region sør.
1. anleggene skal illustreres slik de vil fremstå i landskapet og i forhold til sine nære omgivelser, gjerne ved hjelp av perspektivtegninger eller modell.
2. Det utarbeides også plantegninger og nødvendige snitt i skala 1:200 som viser:
   - prosjektets forhold til sine omgivelser
   - terrengbehandling
   - plasser, gangveier, kjøreadkomst og areal for parkering
   - forstøtningsmurer, trapper, gjerder
   - beplantning
   - høydeangivelser og avvanningsforhold.
3. Det skal redegjøres for elvebunnens og konstruksjoners stabilitet.
4. Det skal redegjøres for tiltakenes konsekvenser for fisk og dyreliv.
5. Eksakt beliggenhet av ledninger og kabler fastsettes på stedet. Nødvendige tiltak som sikrer eksisterende kabler og ledninger må prosjekteres av VA-teknisk fagkyndige og være godkjent av Drammen kommune før utfylling igangsettes.

§5 Estetisk standard
Utforming av anleggene skal ha høy estetisk standard. Det gjelder såvel gateanlegg som anlegg av brygger, murer, vegetasjon og eventuelle sandstrender.
Fyllingskanter med synlig bruk av sprengstein skal ikke forekomme.

§6 Naturmiljøet.
Siktemålet skal være ved gjennomføringen av planene å oppnå en berikelse av naturmiljø i og langs elva.

§7 Ferdsel på elva.
Muligheten til ferdsel på elva bør ikke reduseres som en følge av gjennomføring av planen. Det må sikres en seilingsdybde frem til brygger som ikke er mindre enn de begrensninger eksisterende ledninger på bunnen i området tilsier.

Friområder

§8 Generelt.

1. Det kan anlegges mindre bygninger / anlegg som betjener reguleringsformålet, samt tekniske installasjoner.
2. Byggegrense mot riksvei er 30m fra senter veg, dersom annet ikke er angitt i tilstøtende planer. Dispensasjon gis av vedkommende veimyndighet.
3. På Holmen-nokken kan det etableres serveringssted som betjener området og friluftsscene. Ved denne type anlegg kreves bebyggelsesplan.
4. Masse skal ikke fylles lenger ut på elvebunn enn fyllingsgrensen angir.
5. Parken utformes slik at utvasking av masser i størst mulig grad unngås.

§9 Holmen-nokken

1. Området skal beplantes med store trær for å dempe virkningen av siloen og det visuelle inntrykk av bruene.
2. Det kan anlegges en parkeringsplass med atkomst under Holmenbrua. Utforming av atkomstvei må godkjennes av Statens vegvesen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0303/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tomtegata 10B 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 650, snr 36 (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