NORDVIK

Øvre Storgate 1B

3 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Øvre Storgate 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Nabolagsprofil
37	Om boligen
48	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
122	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og lekker 4-roms toppleilighet - Balkong mot bakgård - 3m takhøyde - Supersentralt med kort gange til tog

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 630,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1868**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Øvre Storgate 1B!

Dette er en særpreget leilighet midt i hjertet av sentrum. Her bor du bokstavelig talt ved Bragernes Torg – med alt av byliv, kaféer og butikker rett utenfor døren.

Høydepunkter:

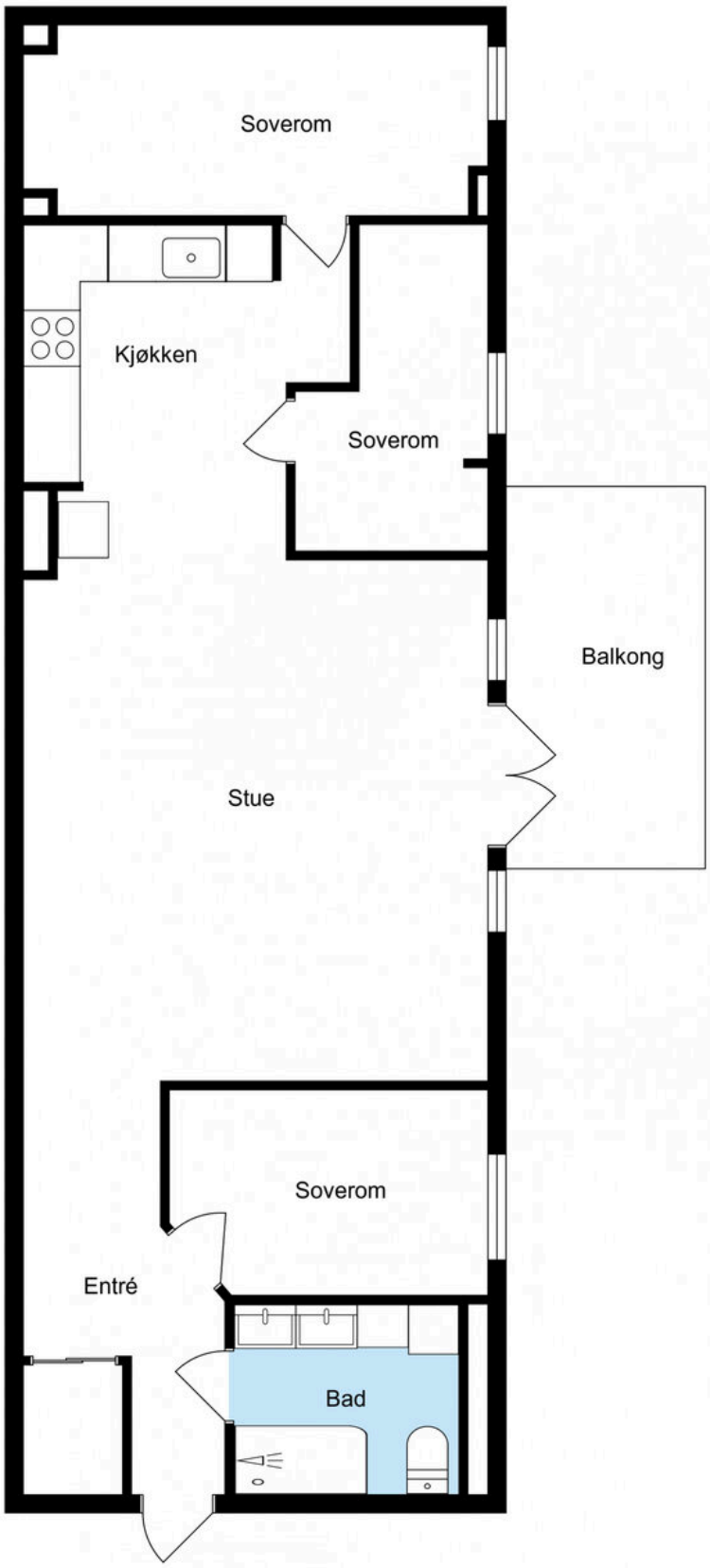
- 3 soverom
- God planløsning
- Flislagt bad fra 2020 med gulvvarme
- Energieffektivt med varmepumpe
- Generøs takhøyde og særegne detaljer
- Balkong vendt mot bakgård m/gode solforhold
- Mye ink i felleskostnadene, herunder også kommunale avgifter og tv/internett

Parkeringsmuligheter:

- Thams gate p-hus med gratis parkering etter 1600 hverdager, 1200 lørdag og hele søndag.
- Gratis gateparkering i deler av Hans Hansens vei og Bergstien ved kapasitet
- Det har vært god tilgang på leiemuligheter i tilhørende garasjekjeller

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme






















Olijfolie
2025
Choco
Choco














BOSCH






ORIGO



For den turglade er det flotte tur- og sykkelmuligheter langs Drammenselva

På det franske bakeriet La Boulangerie kan du nyte gode bakervarer - ligger bare få minutters gange unna


Kort gangavstand til
den flotte Byparken

Tiedemands vin & gin bar er et nyere og populært tilskudd i sentrum



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Øvre Storgate 1B

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	352 elever, 19 klasser	16 min gange 1.4 km
Bragernes skole (1-7 kl.)	316 elever, 17 klasser	21 min gange 1.7 km
Norlights Montessoriskole Dram...	68 elever, 2 klasser	22 min gange 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	316 elever, 24 klasser	14 min gange 1.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	595 elever, 46 klasser	16 min gange 1.4 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	11 min gange 0.9 km
Heltberg vgs. Drammen		22 min gange

Offentlig transport

Bragernes torg	Totalt 16 ulike linjer	0 min gange 0 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min gange 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		54 min kjøring
Oslo Gardermoen		1 t 9 min kjøring

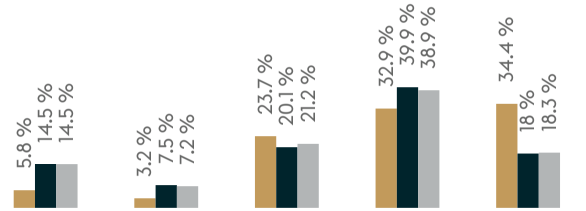
Barnehager

Parktunet barnehage (0-5 år)	96 barn	7 min gange 0.6 km
Lilleløkka barnehage (0-5 år)	40 barn	9 min gange 0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barne...	45 barn	11 min gange 1 km

Dagligvare

Kiwi Øvre Storgate	1 min gange
Rema 1000 Bragernes Kvartal	4 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Drammen park balløkke	9 min
Marienlyst Stadion	11 min
Fitness24Seven Drammen	2 min
EVO Engenkvartalet	5 min

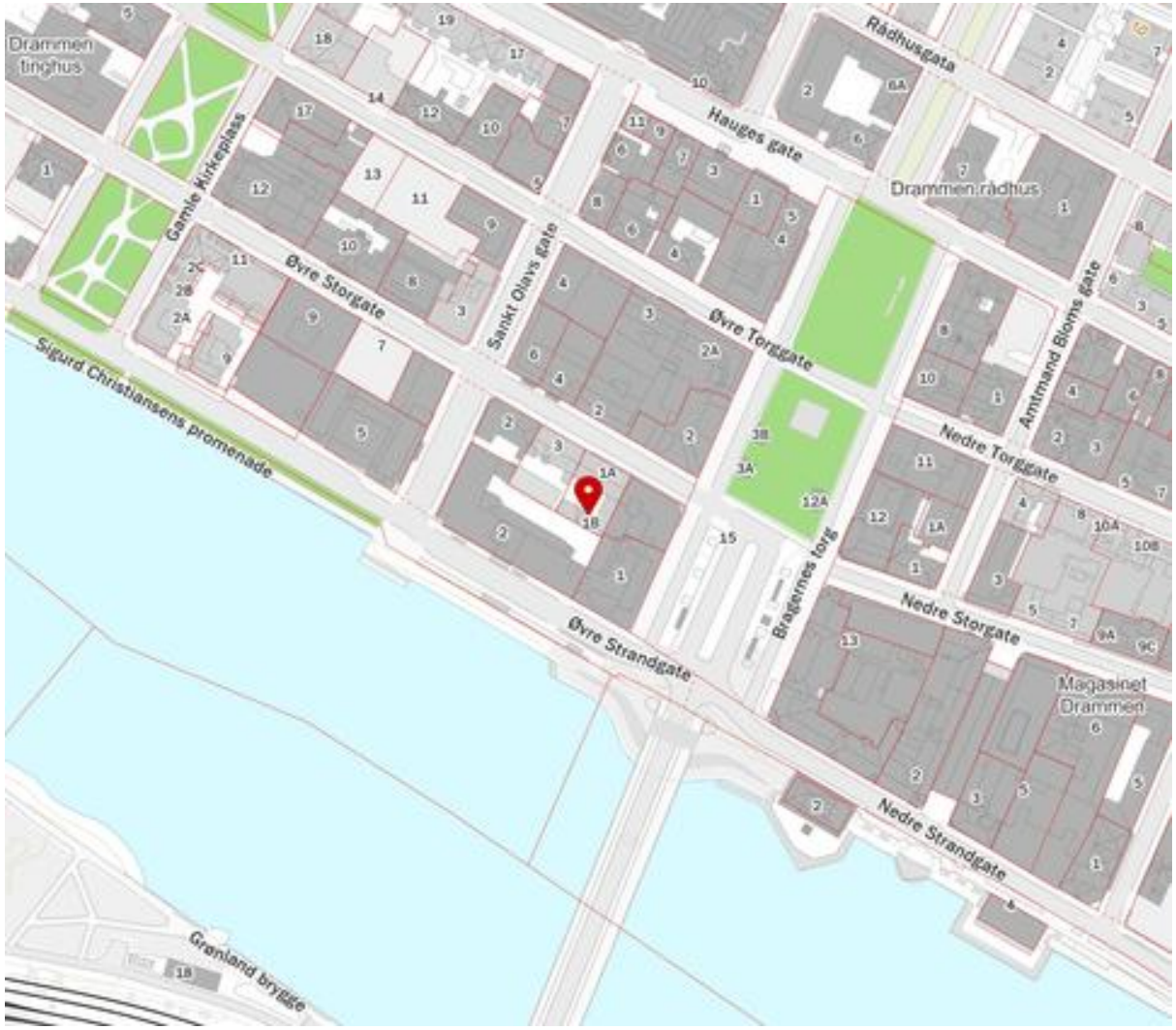
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0258/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øvre Storgate 1B, 3018 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 1088, snr 10 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Cecilie Grendar Rodvang

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 340,- (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
1868

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, bod, kjøkken, stue, 3 soverom, bad
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 10 m²

BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 6 m²

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

Standard
Gang/Hall: Velkommen hjem! Praktisk hall med plass for å henge av seg. Det er gjort maksimal plassutnyttelse med en hems med oppbevaringsplass.

Stue/Spisestue: Moderne stue med industrielt preg, hvor betongvegger og generøs takhøyde på ca. 3 meter gir en god atmosfære. Takbjelkene gir det lille ekstra. Leilighetens overflater ble i hovedsak oppusset i perioden 2022-2025.
Stuen er lett å møblere, med god plass for sofagruppe og tilhørende møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det også utgang til fin balkong med gode solforhold sommertid.

Kjøkken: Pent kjøkken med innredning fra Epoq med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Dagens eier har montert nye sprinklerhoder i leiligheten, samt montert flere strømuttak og mer

belysning.

Bad: Meget delikat og nyere bad fra 2020. Badet har moderne materialvalg med store fliser i våtsone, samt malte vegger i en dempet fargetone. Badet inneholder langsgående benkeplate med dobbel servant i stein samt godt med lagringsplass og nisje til vaskemaskin under. Videre er det en romslig dusj med dusjvegger med smijernsuttrykk. Blandebatteriet i dusjen er i kobberutførelse med regnfallsdusj fra kvalitetsleverandøren Vero, disse står for øvrig også i stil med servantarmatur. Vegghengt toalett i sort er en flott ekstra detalj. Flott spesialtilpasset speil og tilhørende belysning.

Soverom: Leiligheten har tre soverom.
Hovedsoverommet har adkomst fra kjøkken og har god plass for seng og tilhørende nattbord, samt god plass for garderobe og oppbevaring. Soverom 2 har plass for dobbeltseng og tilhørende oppbevaring. Rommet er malt i en dus fargetone, og har skråtak og synlige bjelker som en fin detalj. Soverom 3 er etablert ved stuen ved å sette opp en lettvegg av nåværende eier. Soverommet har god plass for en gjesteseng og kontorløsning.

Parkering
Gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser. Selger har i sin eiertid leid garasjeplass i sameiets garasjekjeller, eller i nabobyggets garasjekjeller for kr. 1 600,- pr/mnd.

Andre parkeringsmuligheter:
- Thams gate p-hus med gratis parkering etter 1600 hverdager, 1200 lørdag og hele søndag.
- Gratis gateparkering i deler av Hans Hansens vei og Bergstien ved kapasitet
- Det har vært god tilgang på leiemuligheter i tilhørende garasjekjeller

Modernisering og påkostninger
- Bygget et soverom til av kontor-og stueareal
- Montert nye sprinklerhoder i leiligheten
- Satt i stand sprinkelanlegg i bygget og utbedret pålegg etter brannkontroll
- Montert flere strømuttak og mer belysning
- Foliert dør og montert elektronisk lås
- Malt to vegger bad, og et av de opprinnelige soverommene
- Renovert yttervegg leilighet
- Nytt gulv og ledet vann vekk fra vegg på balkong
- Ny fiberløsning
- El-sjekk april 2025 uten avvik

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgave fra da jeg kjøpte leiligheten var det oppgitt at bad ble renovert i 2020. Innvendige vannrør bør skiftet ut da. Selv har jeg hatt elektriker til å sette inn flere lyspunkter, og rørleggerkontroll på sprinkleranlegget. Jeg har selv malt vegger og renset vifte og sluk regelmessig.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen entreprenør: Pusset opp yttervegg for leiligheten. Nytt gulv og fall på balkonggulv. Begge høst 2024. Åssiden rør/Konnerud rør: Sprinklerarbeid og satte i gang systemet sommer 2024. Global connect: Ny fiberløsning januar 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: YIT building services skiftet sikringskap og oppgraderte anlegg ifølge forrige salgsoppgave. Takstrapport fra jeg kjøpte sier det er fremlagt informasjon fra El-tilsynet fra februar 2022, uten avvik. Jeg har installert nye og flyttet lyskilder. Ørnulf Wiig/Granator og Wilhelm Kolstad elektro. Har samsvarserklæring på dette. Gjorde elsjekk i 2025, ingen avvik. Kan fremvise samsvarserklæring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg ved, utover oppussing av bad i 2020/kjøkken før jeg var eier. Assemblin har vært her og rekalibrert spyling i toalettet mens jeg var eier.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden jeg ble eier: 2022: MGS bygg laget nytt soverom. 2026: Søkt og fått godkjent bruksendring hos Drammen kommune.

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: 2022: MGS bygg, nytt soverom, malt vegger. Nytt gulv i soverom, fast inn i kjøkkengulvet. Reprofil Foliert utgangsdør. Granitor:

Flere/flyttet lyspunkter. Egeninnsats: Byttet til elektronisk lås, byttet innvendige dørhåndtak. 2023: Konnerud rør: Nye sprinklerhoder og sprinklerrør i nytt soverom Assemblin: Rekalibrert toalettspyling. 2024: Drammen entreprenør Utvendig arbeid, se over. Åssiden rør: Sprinkleranlegg iverksatt. Egeninnsats: Malt vegger innvendig. 2025: Drammen fasadevask vasket forside av bygg og innside atrium. Fiberanlegg, se over. Sprinkleranlegg, se over. Elsjekk Granitor. Egeninnsats malt vegger. Montet knagg badet. 2026: Buskerud varmepumpeservice: Ny innedel varmepumpe (regelmessig sjekk før det) Hopestad Jensen: Flislagt over kjøkkenbenk. Limt dusjvegg. Wilh Kolstad: Utbedret stikkontakt og byttet dimmer i stuen. Egeninnsats: Søkt og fått godkjent bruksendring av inneareal. Malt overflater. Slipt og behandlet vaskeservanter.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Avrenning i dusjen blir lett treg og må renses hyppig. Har vært tregt i vask på badet men fungerer fint med avløpsrens.

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
Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet hos meg. Det er bare naturlig avtrekk i fellesarealer, og derfor tidvis fukt i kjeller og garasjeanlegg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Murpuss er løsnet fra vegger i garasje og kjeller. Vedlikeholdsplanen fra styret har det som utbedringspunkt i vedlikeholdslisten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget er gammelt. Det er slitasje og sprekker i maling og overflater i fellesarealer. Styrelder oppgitt at overflater var oppusset i 2018 så vidt jeg vet. Står på liste for fremtidig vedlikehold. I min leilighet er det knirking i gulv og skjevheter.

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
Eventuell kommentar: Butikken har krav om rottefanger i fellesarealer. Det er nevnt i prospekt fra forrige eier at det er observert et kre et annet sted i bygget. Vet ikke når eller hvor.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Varmepumpe i leiligheten trengte utskifting, reklamasjon førte til ny innedel nylig, se over. Oljefyr i kjeller er tømt og plombert før jeg var eier, i følge informasjon fra styreleder.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Oppgitt i tidligere punkter. Inspeksjon fra brannmyndigheter i 2024/2025 ga pålegg om skilting og varslingsanlegg i fellesarealer. Tilbud er innhentet, installasjon kommer. Finansieres ved ekstraordinær innbetaling fra hver eier, ettersom det ikke er ønskelig å øke felleskostnadene. Se protokoll årsmøte juni 2026. Styret har en stund jobbet med å få ned forsikringspremie for byggforsikring for å frigjøre flere midler til vedlikehold. Per dato ikke avklart.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har fått oppgitt muntlig fra styreleder at Origo eiendom planlegger å bygge på tomt i nærliggende bygg. Ikke skjedd mens jeg har bodd her, vet ikke mer om hvorvidt det kommer til å skje.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ulike beboere i bygget og en hører lyder fra dem i atriet, samt fra gaten, fra tid til annen. Stort sett er det svært stille til sentrumsleilighet å være.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det gjøres økning i felleskostnader i tråd med prisøkninger i forsikring eller andre økninger. Se punkt 22 om finansiering av ekstraordinære utbedringer og vedlikehold.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: I følge informasjon fra styreleder ble oljetanken renset og sanert og fylt med grus i 2017. Se punkt 19. Utført av Åssiden rør og Ivar Tanum entreprenør.

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

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
- Tak: Saltakskonstruksjon tekket med stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Yttervegger: Trekonstruksjoner, utvendig kledd med pusset teglstein.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Støpt betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i entré
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventil i to soverom.
- Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen. Utedelen er fra 2018, mens innedelen er fra 2026.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i soverommet.
- Leiligheten er utstyrt med brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende forskriftskrav. I tillegg er det installert brannvarslingssystem med sprinkleranlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Ved nivellering med laser ble det registrert skjevheter som overstiger toleransekravene i øvrige rom, med målte avvik på ca. 15–45 mm. Slike skjevheter er ikke uvanlige i eldre bygg.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): TG2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv: TG2 settes grunnet feil fallforhold på gulvet, med et lavpunkt ved dørterskelen.
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: TG2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin medfølger, men ikke tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisestue
- Lampe soverom nærmest inngang
- To fastmonterte tv-er
- Knaggrekke entré

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

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

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

nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 630,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnader kr. 4 768,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, trappevask, vedlikehold og varme/strøm i fellesarealer)
Internett kun bolig kr. 369,-

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 043 623,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 174 493,- pr. 2023
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect - inkludert i fellesutgiftene

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Øvre Storgate 1, orgnr. 990 633 282

Om sameiet
Eiendommen er delt i 12 eierseksjoner innenfor Sameiet. Seksjon 1 er næringsseksjon, seksjonene 2 – 12 er boligseksjoner.

Saker som har vært og er under arbeid:

Sprinkleranlegget ble iverksatt sommeren 2024 for alle enheter. Utført av Åssiden rør.

Bygget fikk betydelig økt forsikringspremie fra januar 2025. Økningen ga grunnlag for økning av fellesutgiftene.

Sameiet vedtok å installere Global Connects fiberløsning for alle eiere, og erstattet individuelle løsninger. Bindingstid er 60 måneder. Løsningen ble installert høst/vinter 2024 og førte til raskere og sikrere nett og betydelig rimeligere nett for alle fra janaur/februar. Månedlig abonnement for fiberløsning faktureres sameiet og inngår i eiernes fellesutgifter.

En vegg i atriet var i dårlig forfatning og ble renovert høsten 2024 av Drammen Entreprenør. Kostnader for utbedring ble finansiert ved ekstra innbetaling fra eierne.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 13 806,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 73 303,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et 0-resultat.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

I følge styreleder er felleskostnadene økt en del den siste tiden. Dette grunnet høy forsikring som driver en del av kostnadene. Styret forsøker å forhandle en bedre løsning på dette.

Det er planlagt flere vedlikehold i framtiden og det er satt i gang en utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Det er planlagt å prøve å unngå å ta opp lån i forbindelse med vedlikeholdet så fremt det lar seg gjøre.

Etter gjennomgang av brannvesenet i 2025 ble det gitt pålegg om brannvarslingsanlegg. Styret har innhentet tilbud på dette, men arbeidene er ikke iverksatt per dags dato. Styret har fått tilbud på kr. 150 000,- for fellesarealer og kr. 350 000,- for fellesarealer inkl. leiligheter. Dette kan føre til behov for en ekstra innbetaling fra sameierne. Eksakt beløp per seksjoneier er foreløpig ikke vedtatt.

For øvrig opplyser styreleder per 14.08.2026 at det ikke er noen arbeider planlagt nå som er tvingende nødvendig akkurat nå, men sameiet har sett på flere arbeider som går mer på det kosmetiske.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad 1-2 ganger per år.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold er tillatt iht sameiets husordensregler pkt. 11.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP3085339

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 595 kvm (Eiertomt)
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 kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisning

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
ATTRAKTIVT PÅ BRAGERNES – BYLIV, NATUR OG KULTUR I SAMME NÆROMRÅDE
Velkommen til Bragernes – en av Drammens mest attraktive bydeler, hvor du får en urban og levende hverdag med kaféer, restauranter, butikker og kulturopplevelser, samtidig som naturen og marka ligger like i nærheten. Drammen er i rivende utvikling, med store investeringer og spennende byutviklingsprosjekter som gjør byen stadig mer attraktiv. Nye møteplasser, boliger, arbeidsplasser og et levende sentrum bidrar til å skape en moderne by med stadig mer å by på – både for de som bor her og for de som ønsker å flytte hit.

MAT, KAFFE OG BYLIV
Bragernes sentrum byr på et stadig større utvalg av restauranter, kaféer og hyggelige møteplasser. Bragernes Torg er et naturlig midtpunkt hvor det på sommeren forvandles til La Drambla – en liten strandlounge midt i byen, med sand, gress, solplasser og aktiviteter for både store og små. På vintertid blir torget en stor skøytebane, med gratis skøytetilbud for hele familien.

Et lite hot tips er La Boulangerie på Grev Wedels plass – et sjarmerende bakeri og café som er perfekt for frokost og lunsj. På lørdager er det ekstra hyggelig å rusle innom for å hente med seg ferskt brød hjem. Ellers er Condelica verdt et besøk, enten for deilig lunsj, kakebestilling eller catering til en fest. Cafe Bragernes og Anchas Bodega er to storfavoritter for deilig middag og uteliv i Drammen sentrum. Kort oppsummert finner det mye spennende rett utenfor døren.

ELVEPROMENADEN OG SOMMERLIVET
Drammenselva gir byen en helt egen atmosfære. Langs elven kan du gå, løpe eller sykle, og på sommeren yrer det av liv. En hyggelig tur kan gjerne avsluttes med en is fra Silsand Is i Pølsesvingen – en liten lokal sommerfavoritt.

MARKA – ÅRET RUNDT
Fra Bragernes er det enkel tilgang til marka via blant annet Spiralen og Bragernesåsen, og herfra kan turen fortsette innover i et omfattende nettverk av stier og skiløyper. Sommerstid er området velegnet for løping, sykling og fotturer, mens vinteren gir gode muligheter for langrenn. Finnemarka har også en rekke fine turmål og vann hvor man kan ta en pause og nyte roen – en flott kontrast til det urbane livet på Bragernes.

Åspaviljongen er et hyggelig turmål i Bragernesåsen,

med flott utsikt over Drammen. Her får du en fin kombinasjon av natur, utsikt og bynær beliggenhet – perfekt for en søndagstur, løpetur eller en rolig pause med utsikt over byen. Området rundt paviljongen byr på fine turstier gjennom marka og er et naturlig utgangspunkt for videre turer i Bragernesåsen.

KULTUR OG OPPLEVELSER
Drammen har et rikt kulturliv med blant annet Drammens Teater, Union Scene, Drammen kulturhus og Drammens Museum. Her arrangeres konserter, teater, standup, kunst, festivaler og andre arrangementer gjennom hele året.

NY BYBRU OG TOGSTASJON
Drammen har fått et betydelig løft de siste årene. Ny Bybru og nye Drammen stasjon ble åpnet i 2025, og har gitt byen et moderne og effektivt knutepunkt. Fra stasjonen går det gode togforbindelser mot blant annet Oslo, Asker, Kongsberg og Vestfold, noe som gjør Drammen attraktivt også for pendlere.

NYTT SYKEHUS PÅ BRAKERØYA
Nye Drammen sykehus på Brakerøya åpnet i 2025 og er et av landets mest moderne sykehus. Utviklingen på Brakerøya har samtidig gitt området ny infrastruktur og mange nye arbeidsplasser.

Bragernes gir deg med andre ord byen, elven og marka innenfor samme nærområde – en kombinasjon som gjør det enkelt å fylle hverdagen med både urbane opplevelser og friluftsliv.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området rundt Øvre Storgate 1 B i Drammen består hovedsakelig av:

- Tett bymessig bebyggelse med en blanding av eldre og nyere bygårder.
- Kombinert nærings- og boligbebyggelse, der mange bygninger har forretninger, serveringssteder eller kontorlokaler i 1. etasje, og leiligheter i etasjene over.
- Bygningene i området er stort sett murte og oppført i 2–5 etasjer, og flere er godt bevart eller rehabilitert for å bevare byens historiske preg.
- Området er en del av Drammen sentrum, og preges av klassisk kvartalsstruktur, med lite til ingen hage- eller grøntarealer tilknyttet den enkelte bygård.
- Dette gir området et urbant og livlig preg, samtidig som det er preget av historisk arkitektur og byutvikling.

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til bussholdeplassene på Bragernes torg. Ca. 5-7 minutters gange til togstasjon.

Skoler og barnehager
De to nærmeste barnehagene er Parktunet barnehage og Lilleløkka barnehage, begge i gangavstand fra boligen. Boligen sokner til Bragernes barneskole og Børresen ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig oppføring av eiendommen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for forretning/bolig - ombygging - bruksendring datert 21.06.2007. Denne gjelder for ombygging og bruksendring av 11 leiligheter. Det er tilhørende godkjente tegninger for etasjene datert 07.11.2006. Tegningen samsvarer med planløsning for leilighetene, hvor det også foreligger ferdigattest for etablering av det tredje soverommet, datert 07.05.2026.

For øvrig foreligger det ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 01.09.2007 og for ventilasjonsanlegget datert 19.09.2018

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
Boligen er regulert til nåværende sentrumsformål iht. Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) og Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006).

Selger opplyser om at det er mottatt muntlig fra styreleder at Origo eiendom planlegger å bygge på tomt i nærliggende bygg. Eiendommen er forøvrig beliggende i et sentrum som stadig er under utvikling, og det må påregnes bolig-og/eller næringsutbygging i nærområdet.

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

3301/114/1088/10:
18.11.1935 - Dokumentnr: 900779 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
rett til å montere en kabelkasse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1088
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2006 - Dokumentnr: 414478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/1128

29.06.2007 - Dokumentnr: 526243 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/1168

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 48 000,-
Finn.no fornying (opprykk) GEO1 20.6.25 kr. 4 900,-
Finn.no fornying (opprykk) GEO1 26.5.25 kr. 4 900,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) gammel pris kr. 650,-
Grunnpakke Selveierleilighet gammel pris kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave gammel pris kr. 19

600,-
Oppgjørshonorar** gammel pris kr. 8 700,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 899,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 915,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 899,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca.4 400,- for forrige foto + det som evnt kommer i tillegg med nye via Casper kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. 7 500 for gammel rapport samt 4000,- kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 091,- 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 17. august 2026

Ansvarlig megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Storgate 1 B, 3018 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 1088, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1713 **Eiendomsverdi ref nr:** AJ1233

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.

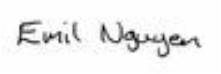
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltakskonstruksjon tekket med stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger: Trekonstruksjoner, utvendig kledd med pusset teglstein.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Støpt betong.

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

Øvrige forhold:
- Bod i felles kjeller med plass nummer: 4A Seksjon 10

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

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 balkongdør fra 2015.

Leiligheten har en balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med nye terrassebord fra 2024 og har rekkverk i stålkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.
- Malte murvegger.

Himling:
- Malte plater med synlige bjelker.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene består av flislagte overflater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater. Gulvet er flislagt med nedsenk i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

EPOQ KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i entré

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventil i to soverom.

Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen. Utedelen er fra 2018, mens innedelen er fra 2026.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

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

Leiligheten er utstyrt med brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende forskriftskrav. I tillegg er det installert brannvarslingssystem med sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

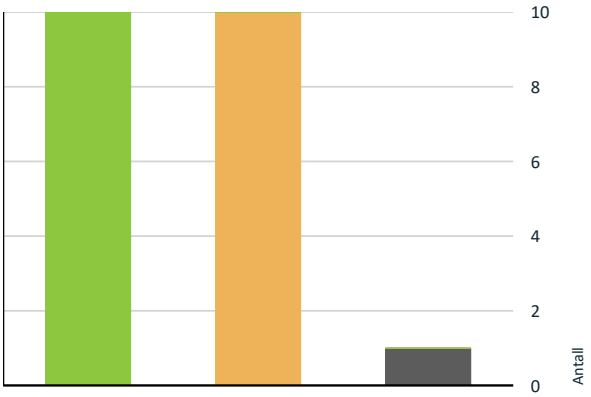
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1920	Eier

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert noe avflassing på vinduet i det innerste soverommet.
- 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 hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør fra 2015.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dørene fremstår som i normal stand i forhold til alder, uten registrerte skader utover normal slitasje.

Ytterdøren subber noe på grunn av foliering under døren. Justering eller vedlikehold bør derfor påregnes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med nye terrassebord fra 2024 og har rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Laminat.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe knirk og mindre glipper mellom laminatgulvene.
Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Malte plater.
- Malte murvegger.

Himling:
- Malte plater med synlige bjelker.

Takhøyden varierer fra ca. 3,16 til 3,20 meter ved høyeste punkt.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Ved nivellering med laser ble det registrert skjevheter som overstiger toleransekravene i øvrige rom, med målte avvik på ca. 15–45 mm. Slike skjevheter er ikke uvanlige i eldre bygg.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er opplyst å være fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene består av flislagte overflater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et rundt deksel/blindlokk innenfor dusjsonen. Utførelsen og funksjonen til løsningen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett utførelse eller tilslutning mot våtrommets tettesjikt. Plasseringen medfører økt fuktbelastning, og det er usikkerhet knyttet til tettheten rundt gjennomføringen.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med nedsenk i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet ihht BVN/TEK17 - feil fallforhold ved oppkant på dørterskel.
• Det er påvist noe slitte silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
TG 2 settes grunnet feil fallforhold på gulvet, med et lavpunkt ved dørterskelen.
Rommet er funksjonelt til tross for avviket, men ved eventuell lekkasje fra servantene kan det oppstå stående vann foran oppkanten ved terskelen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 14-19 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

- Innredning med to servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det er utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viser ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvflisene og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

EPOQ KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i entré
Rørene er fra 2020 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Det er opplyst om noe treg avrenning i dusj og servanter - jevnlig vedlikehold og rengjøring bør derfor påregnes.
Innvendige avløpsrør har en lav 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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventil i to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen. Utedelen er fra 2018, mens innedelen er fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Forventet levetid: 12-15 år

Gjenværende levetid: 4-7 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden.

Gjenværende levetid: 13 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Tilstandsrapport

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i soverommet.
I forbindelse med salg er det gjennomført sluttkontroll uten registrerte mangler eller avvik på anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	92			92	10
Felles kjeller		6		6	
SUM	**92**	**6**			**10**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré, kjøkken, bod		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 10 m²

BRA-e:
- Bod i felles kjeller på ca. 6 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020:
- Bad opplyst som renovert i salgsoppgaven ved kjøp av leiligheten.

2022 høst:
- MPS Bygg: Malt vegger og bygget soverom fra deler av stuen.
- Lagt nytt gulv i det nye rommet og tilpasset mot kjøkkengulvet.
- Utgangsdør foliert og elektronisk lås montert.

2022:
- Elektriker installerte flere lyspunkter.

2023:
- Konnerud Rør installerte nye sprinkelhoder og sprinkler i det nye rommet.

2024 høst:
- Drammen Entreprenør: Pusset opp og malt yttervegg.
- Lagt nytt terrassebord og endret fall på balkongen.

2024 sommer:
- Åssiden Rør utførte utbedringer i hele bygget og satt i gang sprinkleranlegget.

2024:
- To gipsvegger malt (egeninnsats).
- Egenarbeid: Malt ett soverom, en stuevegg og over kjøkkenbenk (høst og vår).

2025 januar:
- Global Connect installerte ny fiberløsning.

2026:
- MGS bygg laget nytt soverom. 2026: Søkt og fått godkjent bruksendring hos Drammen kommune.
- Buskerud varmepumpeservice: Ny innedel varmepumpe.
- Fliser over kjøkkenbenk og malte overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Cecilie Grendar Rodvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1088		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Storgate 1 B

Hjemmelshaver
Rodvang Cecilie Grendar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet med gangavstand til butikker, caféer, kino og treningssenter.
Kort vei til både Drammen stasjon og fine tur- og rekreasjonsområder langs elva og i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for sentrumsformål.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 390 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll Power Elektro AS - 11.04.2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	12.08.2026	
3	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cecilie Grendar Rodvang	9578-5999-4-3128854	2026-08-04 10:20:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0258/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Storgate 1B, 3018 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Cecilie Grendar Rodvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. august 2022

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: SP3085339
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgave fra da jeg kjøpte leiligheten var det oppgitt at bad ble renovert i 2020. Innvendige vannrør bør skiftet ut da. Selv har jeg hatt elektriker til å sette inn flere lyspunkter, og rørleggerkontroll på sprinkleranlegget. Jeg har selv malt vegger og renset vifte og sluk regelmessig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nevnt i forrige salgsoppgave. Ikke gjort mens jeg har vært eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se over. Kan ikke se at det står noe om hvem som har utført arbeidet i salgsoppgave fra forrige eier.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen entreprenør: Pusset opp yttervegg for leiligheten. Nytt gulv og fall på balkonggulv. Begge høst 2024. Åssiden rør/Konnerud rør: Sprinklerarbeid og satte i gang systemet sommer 2024. Global connect: Ny fiberløsning januar 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: YIT building services skiftet sikringskap og oppgraderte anlegg ifølge forrige salgsoppgave. Takstrapport fra jeg kjøpte sier det er fremlagt informasjon fra El-tilsynet fra februar 2022, uten avvik. Jeg har installert nye og flyttet lyskilder. Ørnulf Wiig/Granator og Wilhelm Kolstad elektro. Har samsvarserklæring på dette. Gjorde elsjekk i 2025, ingen avvik. Kan fremvise samsvarserklæring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2022 i følge forrige salgsoppgave. I 2025 elsjekk bestilt av meg.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg ved, utover oppussing av bad i 2020/kjøkken før jeg var eier. Assemblin har vært her og rekalibrert spyling i toalettet mens jeg var eier.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden jeg ble eier: 2022: MGS bygg laget nytt soverom. 2026: Søkt og fått godkjent bruksendring hos Drammen kommune.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar om oljetank lenger ned.

---

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: 2022: MGS bygg, nytt soverom, malt vegger. Nytt gulv i soverom, fast inn i kjøkkengulvet. Reprofil Foliert utgangsdør. Granitor: Flere/flyttet lyspunkter. Egeninnsats: Byttet til elektronisk lås, byttet innvendige dørhåndtak. 2023: Konnerud rør: Nye sprinklerhoder og sprinklerrør i nytt soverom Assemblin: Rekalibrert toalettspyling. 2024: Drammen entreprenør Utvendig arbeid, se over. Åssiden rør: Sprinkleranlegg iverksatt. Egeninnsats: Malt vegger innvendig. 2025: Drammen fasadevask vasket forside av bygg og innside atrium. Fiberanlegg, se over. Sprinkleranlegg, se over. Elsjekk Granitor. Egeninnsats malt vegger. Montet knagg badet. 2026: Buskerud varmepumpeservice: Ny innedel varmepumpe (regelmessig sjekk før det) Hopestad Jensen: Flislagt over kjøkkenbenk. Limt dusjvegg. Wilh Kolstad: Utbedret stikkontakt og byttet dimmer i stuen. Egeninnsats: Søkt og fått godkjent bruksendring av inneareal. Malt overflater. Slipt og behandlet vaskeservanter.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet.

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

Eventuell kommentar: Avrenning i dusjen blir lett treg og må renses hyppig. Har vært tregt i vask på badet men fungerer fint med avløpsrens.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke peis i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet hos meg. Det er bare naturlig avtrekk i fellesarealer, og derfor tidvis fukt i kjeller og garasjeanlegg.

---

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

Ja

Beskriv: Murpuss er løsnet fra vegger i garasje og kjeller. Vedlikeholdsplanen fra styret har det som utbedringspunkt i vedlikeholdslisten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget er gammelt. Det er slitasje og sprekker i maling og overflater i fellesarealer. Styrelder oppgitt at overflater var oppusset i 2018 så vidt jeg vet. Står på liste for fremtidig vedlikehold. I min leilighet er det knirking i gulv og skjevheter.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 11

---

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

Eventuell kommentar: Butikken har krav om rottefanger i fellesarealer. Det er nevnt i prospekt fra forrige eier at det er observert et kre et annet sted i bygget. Vet ikke når eller hvor.

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe i leiligheten trengte utskifting, reklamasjon førte til ny innedel nylig, se over. Oljefyr i kjeller er tømt og blombert før jeg var eier, i følge informasjon fra styreleder.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Oppgitt i tidligere punkter. Inspeksjon fra brannmyndigheter i 2024/2025 ga pålegg om skilting og varslingsanlegg i fellesarealer. Tilbud er innhentet, installasjon kommer. Finansieres ved ekstraordinær innbetaling fra hver eier, ettersom det ikke er ønskelig å øke felleskostnadene. Se protokoll årsmøte juni 2026. Styret har en stund jobbet med å få ned forsikringspremie for byggforsikring for å frigjøre flere midler til vedlikehold. Per dato ikke avklart.

---

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? Jeg har målt opp for egen hånd, i forbindelse med søknad om bruksendring. Før det vet jeg ikke hva som er gjort.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har fått oppgitt muntlig fra styreleder at Origo eiendom planlegger å bygge på tomt i nærliggende bygg. Ikke skjedd mens jeg har bodd her, vet ikke mer om hvorvidt det kommer til å skje.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ulike beboere i bygget og en hører lyder fra dem i atriet, samt fra gaten, fra tid til annen. Stort sett er det svært stille til sentrumsleilighet å være.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet, utover det som er angitt over.

---

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

Ja

Beskriv: Det gjøres økning i felleskostnader i tråd med prisøkninger i forsikring eller andre økninger. Se punkt 22 om finansiering av ekstraordinære utbedringer og vedlikehold.

---

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

Ja

Beskriv: I følge informasjon fra styreleder ble oljetanken renset og sanert og fylt med grus i 2017. Se punkt 19. Utført av Åssiden rør og Ivar Tanum entreprenør.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Se over.

---

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: 10-0258/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Øvre Storgate 1B
Postnr	3018
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	114
Bnr.	1088
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1400705
Dato	23.05.2022



Innmeldt av	Jonathan Lindstrøm

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1867
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Storgate 1B
Postnr/Sted: 3018 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.05.2022 18:17:57
Energimerkenummer: A2022-1400705
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jonathan Lindstrøm

Gnr: 114
Bnr: 1088
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Protokoll årsmøte 2026 - 02.06.26 - Sameiet Øvre Storgate 1 - V2 - SAMLET

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), signert 29.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), signert 29.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), signert 29.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET ØVRE STORGATE 1

Tirsdag 02.06.2026

Sted: Øvre Storgate 1B, Tidspunkt: kl. 18.00
Møtet ble avholdt i parkeringsplassen.

Til stede:			
01 – 1. etg	HTN Eiendom	225	225
02 – 2A	Mathias Sand Jahren	71	71
03 – 2B	Morten Kirkerud	52	52
04 – 2C	NKF Holding AS	127	
05 – 2D	Chau Ngoc Thai	62	62
06 – 3A	Janne Ellingsen	72	72
07 – 3B	Stig Nikolay Pettersen	53	53
08 – 3C	Ghazi Alamdar Syed Mohammad Ali Syed	129	
09 – 3D	Demaj, Mustafe	74	
10 – 4A	Cecilie Grendar	82	82 FULLMAKT
11 – 4B	Rolund, Benedicte Naasen	47	
12 – 4C	Hammer, Bjørn Trygve Line Hagen	174	174

Til behandling foreligger:

Saknr.	Styresak
1.	**KONSTITUERING** **Beskrivelse** **Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.**
1.1	**Beskrivelse: Årsmøtet velger møteleder for gjennomføring av møtet.** *Forslag til vedtak:* *Bjørn Trygve Hammer ble valgt som møteleder* **VEDTAK: Bjørn Trygve Hammer ble valgt som møteleder**
1.2	**Beskrivelse: Årsmøtet velger sekretær.** *Forslag til vedtak:* *Sang Hoang ble valgt som sekretær* **VEDTAK: Sang Hoang ble valgt som sekretær**
1.3	**Beskrivelse: Valg av 2 sameier til å undertegne protokollen** *Forslag til vedtak:* *___ &___ ble valgt for å undertegne* **VEDTAK: Janne Ellingsen og Morten Kirkerud ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
1.4	**Godkjenning av fullmakter og oppmøte** *Forslag til vedtak:* *Oppmøte og fullmakter ble godkjent*

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

	VEDTAK: Årsmøtet godkjente oppmøte og fremlagte fullmakter. **Oppmøte: 7 seksjoner med samlet stemmevekt 709.** **Fullmakter: 1 fullmakt med stemmevekt 82.** **Totalt representert stemmevekt: 791 av 1168 (67,72 %).**
1.5	**Godkjennelse av møteinnkalling** *Forslag til vedtak:* *Møteinnkallingen ble Godkjent.* **VEDTAK: Årsmøtet godkjente innkallingen.**
1.6	**Godkjennelse av sakslisten** *Forslag til vedtak:* *Sakslisten ble Godkjent* **VEDTAK: Årsmøtet godkjente sakslisten.**

Saknr.	Styresak
2.	**GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025** Beskrivelse: Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent. Vedlegg 1 *Forslag til vedtak:* *Årsregnskapet 2025 ble Godkjent.* **VEDTAK: Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2025**

Saknr.	Styresak
3.	**GODKJENNING AV BUDSJETT 2026 OG FASTSETTELSE AV FELLESUTGIFTER** Beskrivelse: Styret legger frem forslag til driftsbudsjett for 2026 utarbeidet av USBL. Budsjettet viser forventede inntekter og kostnader for kommende driftsår, herunder løpende drift, vedlikehold, forsikring, regnskapsføring og avsetning til fremtidig vedlikehold. USBL har i sitt budsjettforslag påpekt at dagens nivå på fellesutgiftene gir et negativt resultat, og anbefaler en økning av fellesutgiftene på 19,9 % for å oppnå et budsjett i balanse. Årsmøtet bes ta stilling til budsjettet og nivået på sameiets fellesutgifter for 2026. *Forslag til vedtak:* **VEDTAK: Årsmøtet godkjente fremlagt budsjett for 2026.** **Årsmøtet vedtok å videreføre dagens nivå på fellesutgiftene uendret.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Saknr.	Styresak
4.	**GODTGJØRELSE TIL STYRELEDER** Beskrivelse: Styrets foreslåtte godtgjørelse gjelder for styreperioden 2025–2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Cecilie Grendar Rødvang var styreleder frem til ekstraordinært årsmøte 16.02.2026, hvor Bjørn Trygve Hammer ble valgt som ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2026. Årsmøtet bes ta stilling til eventuell godtgjørelse til styreleder for perioden 2025–2026. Tidligere praksis har vært godtgjørelse til styreleder på kr 6 000 per periode. Det bemerkes at sameiet fortsatt har fokus på en forsvarlig og nøktern økonomi. *Forslag til vedtak:* *Årsmøtet godkjenner følgende godtgjørelse til styreledere for perioden 2025–2026:* **VEDTAK: Det ble under behandlingen av saken fremmet forslag om å øke godtgjørelsen til styreleder fra kr 6 000 til kr 12 000.** **Forslaget ble ikke behandlet for styreperioden 2025–2026, da innkallingen omfattet godtgjørelse basert på tidligere nivå. Styret bes vurdere forslaget og eventuelt fremme en sak om justering av styreleders godtgjørelse for fremtidige styreperioder på neste ordinære årsmøte.** **Årsmøtet godkjente følgende godtgjørelse til styreledere for perioden 2025–2026:** **Cecilie Grendar Rødvang: kr 6 000,-** **Bjørn Trygve Hammer: avstår fra godtgjørelse.**

Saknr.	Styresak
5. **5.1**	**ANDRE SAKER** Beskrivelse: Innmeldt av seksjonseier Benedicte Naasen Rolund. Innmeldt sak gjelder vedlikehold og eventuell oppgradering av balkonger, herunder spørsmål om eksisterende konstruksjon, avrenning / vannhåndtering og hvilke tiltak seksjonseiere kan utføre. Det ønskes en gjennomgang av om det foreligger tidligere løsninger, dokumentasjon eller praksis for utførelse av arbeid på balkongene. Vedlegg 3 (pdf) *Forslag til vedtak:* **VEDTAK: Årsmøtet tar saken til orientering og ber styret undersøke eksisterende løsning og eventuelle retningslinjer for vedlikehold og endringer av balkonger.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Saknr.	Styresak
6	**VALG**
6.1	**VALG AV STYRELEDER** Beskrivelse Det skal velges styreleder for kommende periode. *Forslag til vedtak:* *Bjørn Trygve Hammer velges som styreleder.* **VEDTAK: Bjørn Trygve Hammer ble valgt som styreleder for kommende periode.**
6.2	**VALG AV STYREMEDLEMMER** Beskrivelse: Det skal velges styremedlemmer for kommende periode. Styret oppfordrer seksjonseiere som ønsker å bidra til sameiets drift og utvikling om å stille til valg. Merknad: Janne Ellingsen, som ble valgt som styremedlem ved ekstraordinært årsmøte 16.02.2026, har meddelt at hun trekker seg fra styret. Årsmøtet takker for innsatsen. *Forslag til vedtak:* *Årsmøtet velger styremedlemmer for kommende periode.*
6.3	**VEDTAK: Stig Nikolay Pettersen ble valgt som styremedlem for kommende periode.** **VALG AV VARAMEDLEMMER TIL STYRET** Beskrivelse: Det skal velges varamedlem for kommende periode. Styret oppfordrer seksjonseiere som ønsker å bidra til sameiets drift og utvikling om å stille til valg. *Forslag til vedtak* *Årsmøtet velger varamedlem for kommende periode.* **VEDTAK: Chau Ngoc Thai ble valgt som varamedlem for kommende periode.** **Styrets sammensetning etter årsmøtet:** **Styreleder:** • **Bjørn Trygve Hammer** **Styremedlemmer:** • **Sang Hoang (representant for næringsseksjonen i henhold til vedtektene § 7)** • **Stig Nikolay Pettersen** **Varamedlem:** • **Chau Ngoc Thai**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

VEDLEGG:
Vedlegg 1 - Årsoppgjør med noter gjennom AltInn - 520_2025
Vedlegg 2 - Budsjett_2026_Sameiet Øvre Storgate 1 - 01
Vedlegg 3 - Sak 1 til styret

Drammen, 02.06.2026

Protokollen er godkjent og signert elektronisk av:

Bjørn Trygve Hammer, møteleder

Janne Ellingsen, protokollunderskriver

Morten Kirkerud, protokollunderskriver

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

VEDLEGG 1

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**155 282**	**196 646**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	73 303	-41 364
B. Endring arbeidskapital	**73 303**	**-41 364**
C. Arbeidskapital	**228 584**	**155 282**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	400 125	304 979
Kortsiktiggjeld	-171 541	-149 697
C Arbeidskapital	**228 584**	**155 282**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

Resultatregnskap 2025 Sameiet Øvre Storgate 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	863 640	814 928	859 202	947 414
Sum leieinntekt		**863 640**	**814 928**	**859 202**	**947 414**
Sum inntekt		**863 640**	**814 928**	**859 202**	**947 414**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		33 583	60 186	63 500	43 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	47 864	54 167	89 780	44 000
Kommunale avgifter/renovasjon		188 532	153 055	186 500	221 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	6 500	6 188	7 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	634	2 639	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	18 514	164 780	65 500	75 414
Forretningsførerhonorar		42 108	40 527	42 500	44 000
Andre honorar	6	750	1 088	3 000	0
TV/bredbånd		44 649	0	0	51 000
Forsikringer		410 752	377 185	434 000	464 000
Andre kostnader	7	2 194	1 995	3 022	3 000
Sum kostnad		**796 079**	**861 808**	**896 302**	**953 414**
Driftsresultat		**67 561**	**-46 880**	**-37 100**	**-6 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 742	5 516	0	6 000
Netto finansposter		**-5 742**	**-5 516**	**0**	**-6 000**
Årsresultat		**73 303**	**-41 364**	**-37 100**	**0**
Overført sameiekapital		73 303	-41 364	0	0
SUM OVERFØRINGER		**73 303**	**-41 364**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Balanse 2025 Sameiet Øvre Storgate 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 247
Forskuddsbetalte kostnader		120 140	102 688
Innestående konsernkonto og bank		279 985	199 044
Sum omløpsmidler		**400 125**	**304 979**
SUM EIENDELER		**400 125**	**304 979**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Balanse 2025 Sameiet Øvre Storgate 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 584	155 282
Sum opptjent egenkapital		**228 584**	**155 282**
Sum egenkapital	8	**228 584**	**155 282**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 405	142 439
Annen kortsiktig gjeld		2 136	7 259
Sum kortsiktig gjeld		**171 541**	**149 697**
Sum gjeld		**171 541**	**149 697**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**400 125**	**304 979**

Sted:_____ Dato:_____

Cecilie Grendar	Sang Hoang	Bjørn Trygve Hammer
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Sameiet består av 11 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 114, b.nr 1088 i Drammen kommune. Eiertomt på 595,1 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP3085339

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	814 932	614 928
3610 Sameieinnbetalinger	0	200 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	48 708	0
Sum	**863 640**	**814 928**

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	6 250	13 250
6361 Fast renhold	38 100	38 100
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 514	2 817
Sum	**47 864**	**54 167**

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	459	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	553
6552 Driftsmateriell	175	2 086
Sum	**634**	**2 639**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	135 204
6602 Vedlikehold VVS	0	24 175
6603 Vedlikehold elektro	0	3 156
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 516	0
6641 Malerarbeider	2 599	0
6648 Vedlikehold dører og porter	13 399	2 245
Sum	**18 514**	**164 780**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	1 088
Sum	**750**	**1 088**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 131	933
7773 Omkostninger innkreving	1 063	1 061
Sum	**2 194**	**1 995**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	155 282	73 302	228 584
Sum opptjent egenkapital	**155 282**	**73 302**	**228 584**
Sum egenkapital	**155 282**	**73 302**	**228 584**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:
- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

Budsjett 2026

520 - Sameiet Øvre Storgate 1

Konto	Kontonavn	Kommentar	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
3600	Felleskostnader	Nåværende nivå på felleskostnadene gir et negativt resultat Anbefaler en økning på 19,9 % slik at budsjettet balanseres.	814 932,00	814 922,00	896 414,00
3620	TV/Internett kun bolig	Ses mot konto 6951. Anbefaler at inntekt økes for å dekke kostnad.	48 708,00	44 280,00	51 000,00
8050	Renteinntekter bank	Estimert etter regnskap i 2024.	5 642,00	0,00	6 000,00
8060	Andre renteinntekter		99,72	0,00	0,00
Sum inntekter			**869 381,72**	**859 202,00**	**953 414,00**
Kostnader					
5330	Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	Vedtatt på årsmøte 2024 at styreleder ikke skal ha honorar	0,00	0,00	0,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0,00	0,00	0,00
6200	Strøm- og energikostnader	Estimert etter kostnad i 2025 + 3,5 % prisøkning. Vurderer styret Norgespris? Dete kan i så tilfelle være med å påvirke budsjettpost.	25 482,96	50 000,00	34 000,00
6260	Fjernvarme	Ågedal Eiendom, viderefakturert fjernvarme + 3,5 % prisøkning.	8 100,00	13 500,00	9 000,00
6329	Kommunale avgifter	Rfd + 10 % prisøkning.	188 531,71	186 500,00	52 000,00
6329	Kommunale avgifter	Vann og avløp, estimert kostnad i 2025 + 10% prisøkning.	188 531,71	186 500,00	169 000,00
6360	Annet renhold	Drammen Fasadevask. estimert etter kostnad i 2025 + 3,5 % prisøkning. Ikke for 2026.	6 250,00	0,00	0,00
6361	Fast renhold	B.A.Gruppen, fast renhold +3,5 % prisøkning.	38 100,00	38 500,00	40 000,00
6392	Containerleie/tømming	Er det behov for container? Tas ev som dugnad.	0,00	4 000,00	0,00
6393	Blomster/jord, klipping av gress/hekk	Estimert etter kostnad i 2025.	3 513,80	3 000,00	4 000,00
6400	Leie av maskiner	Ingen Kostnad i 2025.	0,00	1 000,00	0,00
6420	Leie av datautstyr	Bevar HMS	6 500,00	6 500,00	7 000,00
6500	Verktøy og redskaper	Ingen kostnad i 2025, samme nivå som budsjett 2025.	458,90	1 000,00	1 000,00
6551	Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.		0,00	0,00	0,00
6552	Driftsmateriell	Estimert etter kostnad i 225, styret må vurdere. Ikke aktuelt for 2026.	174,92	0,00	0,00
6601	Vedlikehold bygg	Styret må vurdere vedlikeholdsbehovet, å fordele på de ulike postene	0,00	30 000,00	32 414,00
6602	Vedlikehold VVS	Ingen kostnad i 2025, styret må vurdere.	0,00	25 000,00	0,00
6603	Vedlikehold elektro	Ingen kostnad i 2025, styret må vurdere. Varmeovn oppgang B atriet.	0,00	3 500,00	3 000,00
6619	Dugnadsutbetaling	Samme nivå som budsjett 2025, styret må vurdere. Ikke kostnad for dette.	0,00	1 000,00	0,00
6630	Egenandel forsikring	Budsjetterer med bruk av en egenandel. Forutsetter ikke bruk av forsikring.	0,00	0,00	0,00
6641	Malerarbeider	Estimert etter kostnad i 2025, styret må vurdere.	2 598,90	0,00	1 000,00
6645	Tak/blikkenslagerarbeid		0,00	0,00	0,00
6648	Vedlikehold dører og porter	Estimert etter kostnad i 2025, styret må vurdere. Årsservice kjøreport, dørpumpe oppgang A.	13 399,00	6 000,00	4 000,00

6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	Usbl anbefaler avsetning til vedlikehold. Har tatt utgangspunkt i kr 5000,- pr seksjon, styret må vurdere nivået. Hvis ikke avsetning er vedtatt på tidligere årsmøte, så må dette ta vedtas på kommende årsmøte før avsetning.	0,00	0,00	35 000,00
6663	Vedlikehold ventilasjon		0,00	0,00	0,00
6710	Regnskapshonorar	Usbl regnskapshonorar + 4,6 % prisøkning.	42 107,88	42 500,00	44 000,00
6714	Tilleggstjenester forretningsfører		750,00	0,00	0,00
6730	Teknisk honorar	Samme nivå som i 2025, styret må vurdere. Ikke aktuelt.	0,00	3 000,00	0,00
6951	Avgifter TV / Bredbånd	Global Connect	44 649,00	0,00	51 000,00
7500	Forsikringspremier	If forsikring +12,9 % generell prisøkning	410 752,00	434 000,00	464 000,00
7720	Årsmøte	Samme nivå som i 2025. Ikke kostnad her.	0,00	1 000,00	0,00
7770	Betalingskostnader		1 131,18	1 000,00	1 000,00
7773	Omkostninger innkreving		1 062,94	1 022,00	2 000,00
Sum kostnader			**982 094,90**	**1 038 522,00**	**953 414,00**
Sum resultat			**-112 713,18**	**-179 320,00**	**0,00**

Disponible midler	
Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	**0,00**
Tilbakeføring avskrivninger	**0,00**
Avdrag langsiktig gjeld	**0,00**
Endring disponible midler	**0,00**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

Sak til styret

Fra: Benedicte Naasen Rolund

Til: Styre for Sameiet Øvre Storgt. 1,

Mottatt: 27.05.2026, 08:58

Hei,

Jeg får dessverre ikke blitt med på årsmøte da jeg ikke er i nærheten den uken!
Men, det hadde vært fint om det ble snakket litt om balkongene og oppussing av disse.
Har mange byttet bord og hva er det som egentlig er gjort?

Om jeg kun tar vekk det som er der i dag vil det komme mye mer vann ned til Stig som bor under og det vil jeg jo ikke at han skal plages av. Men da hadde det vært fint om det var noen som kunne hjelpe å finne tilbake til det systemet som er i dag? Om alle hadde det i starten er det kanskje noe papirer på hva som er gjort/lagt?

Det er også lagt med hell så det skal renne ut på siden.
Snekkeren sa om man skal ta tiltak og nye bord må han endre retning og man må ha takrenne på forsiden av balkongen. Da må man ha stilas og jobben blir mye større.

Det har kanskje aldri vært noen regler for hva man får lov til å gjøre?

Mvh
Benedicte Naasen Rolund (leiligheten øverst i midten)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kirkerud, Morten Nylen (16.01.1989), 29.06.2026
- Ellingsen, Janne (18.06.1972), 29.06.2026
- Hammer, Bjørn Trygve (22.09.1969), 29.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVRE STORGT.1

Sist endret 23. april 2018

1. Navn/formål/eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Øvre Storgt. 1 og omfatter eiendommen gnr. 114, bnr. 1088 i Drammen kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 12 eierseksjoner innenfor Sameiet.

Seksjon 1 er næringsseksjon, seksjonene 2 – 12 er boligseksjoner.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre deler av disse arealer er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

2. Organisering/råderett

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter skilles for særskilt overdragelse etter bruk.

For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

3. Vedlikehold/fellesutgifter m.v.

3.1 Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann -og avløpsledninger frem til forgreiningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med sin egen sikringsboks.

Seksjonseier skal selv vedlikeholde vinduer og ytterdører.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, løpende vedlikehold av felles innretninger. Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk.

Utgifter til renovasjon skal ikke inngå i fellesutgiftene, slik at næringsseksjonen og hver enkelt boligseksjon dekker sine renovasjonsutgifter selv.

3.3. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta at det skal innkreves et månedlig beløp fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader m.v.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/utskiftninger skal varsles til styret.

4 Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i hht pkt. 3 foran. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonsloven § 30.

5 Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse til det ordinære årsmøtet skjer skriftlig til hver sameier med høyst 20, minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skjer skriftlig, og skal nevne de sakene som skal behandles. I saker som krever minst 2/3 flertall må hovedinnholdet være angitt. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen skal ha skriftlig innkalling. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering med valg av møteleder, godkjenning av innkalling og to til å medundertegne protokollen
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

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

6 Stemmevekt/flertallskrav

På årsmøtet skal stemmevekt fastsettes etter eierbrøk, jfr. ES § 52, 1. ledd, 2. pkt.

En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Vedtektsforandringer kan bare besluttes med minst 2/3 flertall i årsmøtet, jf Esl § 27(2)

Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger omtalt i Esl § 49 og 50 (1), annet pkt.

Beslutninger omtalt i Esl 50 (2) og § 51 krever uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere

Øvrige beslutninger fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke-avgitt.

7 Styret

Sameiestyret skal bestå av 3-5 medlemmer, hvorav næringsseksjonen skal være representert. Styreleder velges særskilt.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med med mer enn halvparten av stemmene.

8 Profilering av næringsseksjonen

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonen har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på bygget. Det skal tas tilbørlig hensyn til boligene slik at lysreklame m.v. ikke er til sjenanse for beboerne. Skilting skal godkjennes av styret.

9 Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet, har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Esl § 31

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ØVRE STORGT. 1

1. INNLEDNING

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder evt. fremleietakere.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør og port til garasjeanlegg).

Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å stumpe sigaretter/spytte snus i disse områder og foran hovedinngang.

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

Reklame/ uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainere i gang og søppelrom.

I ganger, trapper og lignende skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiers fellesarealer.

Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Beboerne oppfordres heller til å plukke opp slikt som er henslengt og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring/snømåking av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes til sjenanse for andre fra balkonger eller fra vinduer.

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill, og elektrisk grill så sant dette er i hht brannforskriftene.

Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i toalettet.

Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboere i stort omfang.

I tidsrommet kl. 23.00-07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jfr. Pkt. 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr og lignende i bodene.

Beboere plikter å verne om trær og andre ytre anlegg.

Arbeid som medfører støy kan kun skje innenfor tidsrommet kl. 08.00-21.00 på hverdager, lørdager kl.09.00-17.00.

Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

6. SKILT OG OPPSLAG

Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Forretningsfører er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

Privat oppslag utvendig og innvendig tillates ikke. Benytt postkassene!

7. ANTENNE

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL/KILDESORTERING

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å oppbevare bensinkanner, propan eller andre brennbare og brannfarlige stoffer i boden.

10. SYKLER

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jfr. Pkt. 2.5 om fellesarealer).

11. DYREHOLD

Forsvarlig dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer.

12. GARASJE

Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegget på anvist plass. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

Garasjen skal kun benyttes til parkering.

Det henstilles til alle som kjører i garasjeanlegget om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås.

13. TRYGGHET

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende som kan berøre andres leiligheter.

Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

15. ENDRINGER

Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

16. SANKSJONER

Den enkelte sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiets eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.

Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fått fjernet fra fellesområder etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelser med brudd på husordensregler, belastes den sameier som forårsaker overtredelsene. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

À jour pr. 15.4.2008

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

Cecilie Grendar Rodvang
Øvre Storgate 1 B
3018 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00255-8	Sara M S Albhaisi	07.05.2026

Øvre Storgate 1B, ferdigattest for bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel i leilighet – seksjon nr. 10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114 / 1088 / 0 / 10
Tiltakshaver: Cecilie Grendar Rodvang

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.04.2026.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel i leilighet - seksjon nr. 10.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel i leilighet - seksjon nr. 10.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-26/00255-6	Tillatelse til bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel i leilighet - seksjon nr. 10	17.03.2026

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd ved innsendelse av søknaden.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune.

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Sara M S Albhaisi
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
01/4163/54/MESO

Arkivkode
GNR 114/1088

Deres referanse

Dato
21.06.2007

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas Plass 6

3044 DRAMMEN

ØVRE STORGATE 1A OG B, 114/1088, FORRETNING/BOLIG, OMBYGGING, BRUKSENDRING.

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 04.05.2007.

Tiltakshaver: **Sameiet Øvre Storgate 1**
Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS,
Konnerud Rør AS

Ansvarlig kontrollerende: Strøm Gundersen AS
Konnerud Rør AS

Gjennomført tiltak: Ombygging og bruksendring av 11 leiligheter.

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

Ferdigattest for tiltaket gis under forutsetning av at parkeringsplasser ikke kan selges ut av sameiet Øvre Storgate 1. Sameiet disponerer 11 parkeringsplasser -6 av disse på egen grunn og 5 med tinglyst 10 års leieretl i naboeiendom. Forbud mot salg av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i sameiet forutsettes innlatt i vedtektene for sameiet. Bekreftelse på ovennevnte innsendes.

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. Tegninger " som bygget" er mottatt og godkjent den 21.06.07.

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.

Bygge- og bevillingssaker

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

Påløpt gebyr	: kr 8625,- (gebyr ifb. med politisk behandling av saken)
	: kr 12750,- (gebyr ifb. behandling av ferdigattesten)
Gebyr til sammen	: kr 21375-

Marianne Sønåsen
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjente tegninger "som bygget".

Kopi sendt:
Sameiet Øvre Storgate 1 v/styreleder Martin Stehl
Øst Prosjekt v/Adm. Dir. siv.ing. Bjørn Ulimoen
Strøm Gundersen AS v/prosjektleder Cato Brunstad
Konnerud Rør AS,
Buskerud Kraftnett AS
Drammensregionens Brannvesen IKS
Vann og avløpsvirksomheten
Renovasjonsselskapet.

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
06/5206/6/PEPE
Arkivkode
GNR 114/1088
Deres referanse

Dato
1/9/2007
9. januar

PEWI AS
Postboks 266

3051 MJØNDALEN

114/1088, ØVRE STORGATE 1, REHABILITERING AV TEGLSKORSTEIN
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 21.12.2007.

Tiltakshaver: Øst Prosjekt AS
Ansvarlig utførende: PEWI AS
Ansvarlig kontrollerende: PEWI AS

Gjennomført tiltak: REHABILITERING AV TEGLSKORSTEIN

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. (gebyret er betalt tidligere.)

Per O. Kruse Pedersen
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. kundesaksbehandler
Per O. Kruse Pedersen
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 970 514 494

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

DRAMMEN KOMMUNE
06/21. DES. 2006
5206-5 Akode 114/1088
PEPE

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 114	Bnr. 1088	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse Eik Storgt. 1		Postnr. 3018	Poststed DRAMMEN	

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ *Hele* tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak PEKI A/S

Dato 20/12-06 Underskrift Lucie Andersen

Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr. 5167 Juni-2001

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
01/4163/54/MESO
Arkivkode
GNR 114/1088
Deres referanse

Dato
21.06.2007

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas Plass 6

3044 DRAMMEN

ØVRE STORGATE 1A OG B, 114/1088, FORRETNING/BOLIG, OMBYGGING, BRUKSENDRING.

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 04.05.2007.

Tiltakshaver: **Sameiet Øvre Storgate 1**
Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS,
Konnerud Rør AS

Ansvarlig kontrollerende: Strøm Gundersen AS
Konnerud Rør AS

Gjennomført tiltak: Ombygging og bruksendring av 11 leiligheter.

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

Ferdigattest for tiltaket gis under forutsetning av at parkeringsplasser ikke kan selges ut av sameiet Øvre Storgate 1. Sameiet disponerer 11 parkeringsplasser -6 av disse på egen grunn og 5 med tinglyst 10 års leierett i naboeiendom. Forbud mot salg av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i sameiet forutsettes inntatt i vedtektene for sameiet. Bekreftelse på ovennevnte innsendes.

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. Tegninger " som bygget" er mottatt og godkjent den 21.06.07.

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.

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Marianne Sanasen
Tlf. 32 80 90 50 Faks 32 80 92 26
3008 Drammen kommune

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

Påløpt gebyr	: kr 8625,- (gebyr ifb. med politisk behandling av saken)
	: kr 12750,- (gebyr ifb. behandling av ferdigattesten)
Gebyr til sammen	: kr 21375-

Marianne Sønåsen
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjente tegninger "som bygget".

Kopi sendt:
Sameiet Øvre Storgate 1 v/styreleder Martin Stehl
Øst Prosjekt v/Adm. Dir. siv.ing. Bjørn Ulimoen
Strøm Gundersen AS v/prosjektleder Cato Brunstad
Konnerud Rør AS,
Buskerud Kraftnett AS
Drammensregionens Brannvesen IKS
Vann og avløpsvirksomheten
Renovasjonsselskapet.

DRAMMEN
KOMMUNE

Ark kont Jan Skarpaas AS
PB 5926 Majorstua

0308 OSLO

Vår referanse
14/9178/35/STINBE
Arkivkode
GBNR 114/1088
Deres referanse

Dato
19.09.2018

Ferdigattest - 114/1088, Øvre Storgate 1
Ventilasjonsanlegg

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for ventilasjonsanlegg mottatt 16.09.2014 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 03.09.2018.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for ventilasjonsanlegg.

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

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: Hoang Asia mat AS
Ansvarlig søker: Ark kont Jan Skarpaas AS

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 31.08.2018 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Byplan
Byplan avd. byggesak

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

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS Org. nr: 971 512 199	SØK – hele tiltaket PRO – arkitektur	1 1
Energima AS Org. Nr: 985896925	PRO – ventilasjon UTF – ventilasjon	1 1
Roar Jørgensen AS Org. nr.: 979 656 874	PRO - brannkonsept	1
RVS AS Org. nr.: 976 878 949	UTF - bygningsmessige arbeider, branntetting	1

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Carl Alexander Ramberg Nordal
Fagkoordinator byggesak

Stine Camilla Bergum
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg
Opplysning om adgang til å klage

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist

Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat

Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at du klager
Den eller de endringer som ønskes
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Du må oppgi ditt navn og adresse
Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.



MOTTATT
07 NOV. 2006
DRAMMEN KOMMUNE

01/4163-40

07 11 2006

A NYE BALKONGER I GARDSROM
NEDLAGT HEIS FJERNET 11.09.2006 BVE

MOTTATT
03 . 2006
DRAMMEN KOMMUNE

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen siv.arkitekt mnal
Harald Haraldsen siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom

ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	10.03.2006
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		BVE	

TEGNING: (PLAN 2.ETG.) UTOMHUS
TEGN.NR.: 005
REV.: A



E-2.5

A NYE BALKONGER I GARDSROM
NEDLAGT HEIS FJERNET 11.09.2006 BVE

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen siv.arkitekt mnal
Harald Haraldsen siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom

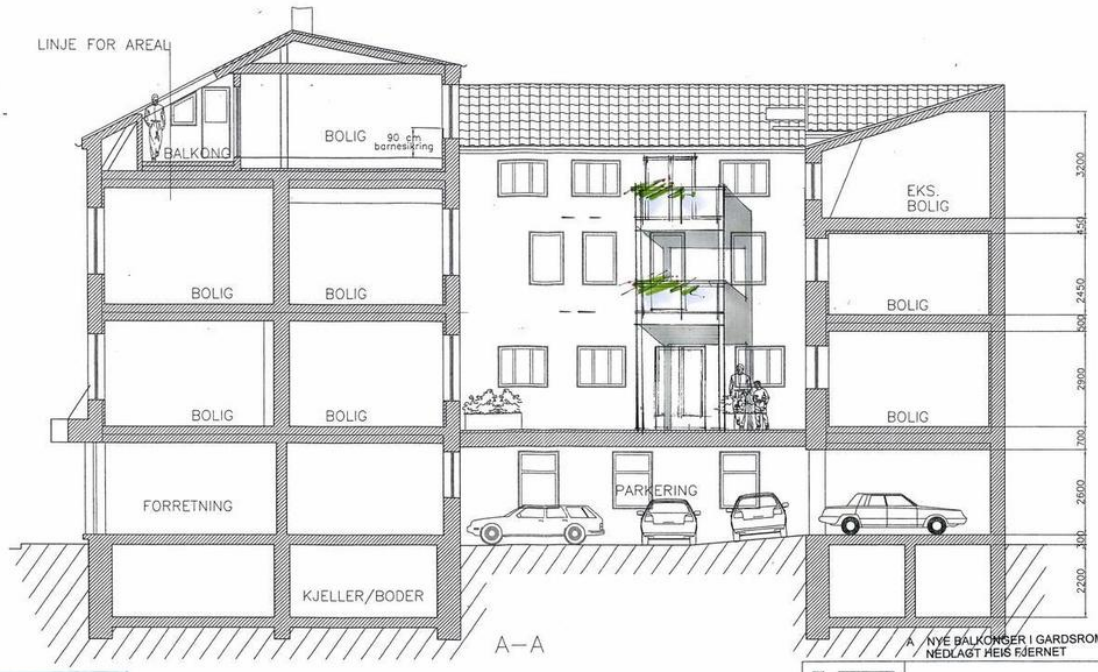
ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: PLAN 4.ETG
TEGN.NR.: 104 A
REV.:

E-2.6



A NYE BALKONGER I GARDSROM NEDLAGT HEIS FJERNET 11.09.2006 BVE

Søknad godkjent
07 11 2006

NY TRAPP STIPLET.
19 trinn Opp x 16.5 cm
18 trinn inn x 28.0 cm (5.04m)
Nettobredde 120cm.

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

AGD Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen siv.arkitekt mnal
Harald Haraldsen siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom
ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: SNITT A-A
TEGN.NR.: 110A
REV.:

E-27



B–B

Tegning godkjent
07.11.2006
på fortsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

A NYE BALKONGER I GARDSROM
NEDLAGT HEIS FJERNET 11.09.2006 BVE

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

Agd Arkitektgruppen Drammen AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

Bjørn Vidar Eriksen
siv.arkitekt mnal
Harald Hartildsen
siv.arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund
siv.arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitekt firmaadkomst

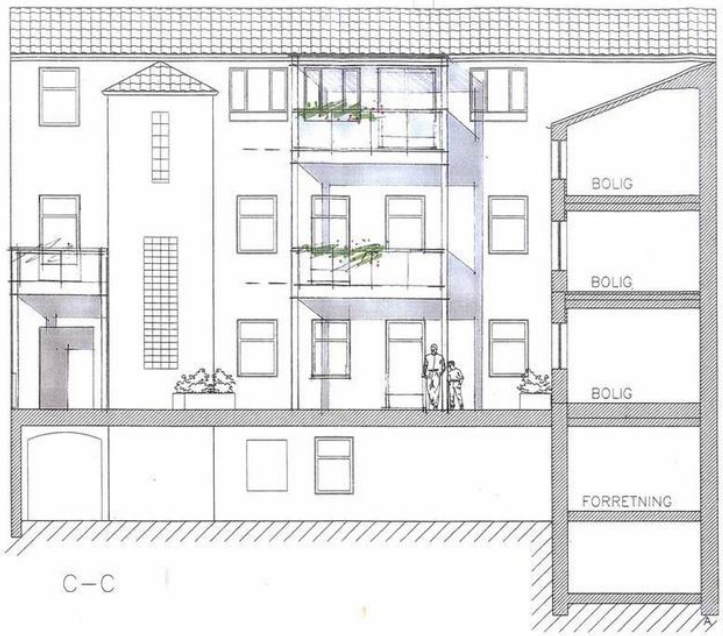
ArkitektGruppen
Drammen AS
Torgeir Vråas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 31 90
e-post:
firmapost@agdas.no

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING SNITT B-B

TEGN.NR. 111 A REV.

E-23



C–C

Tegning godkjent
02 / 11 2006
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

NYE BALKONGER I GARDSROM
NEDLAGT HEIS FJERNET 11.09.2006 BVE

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

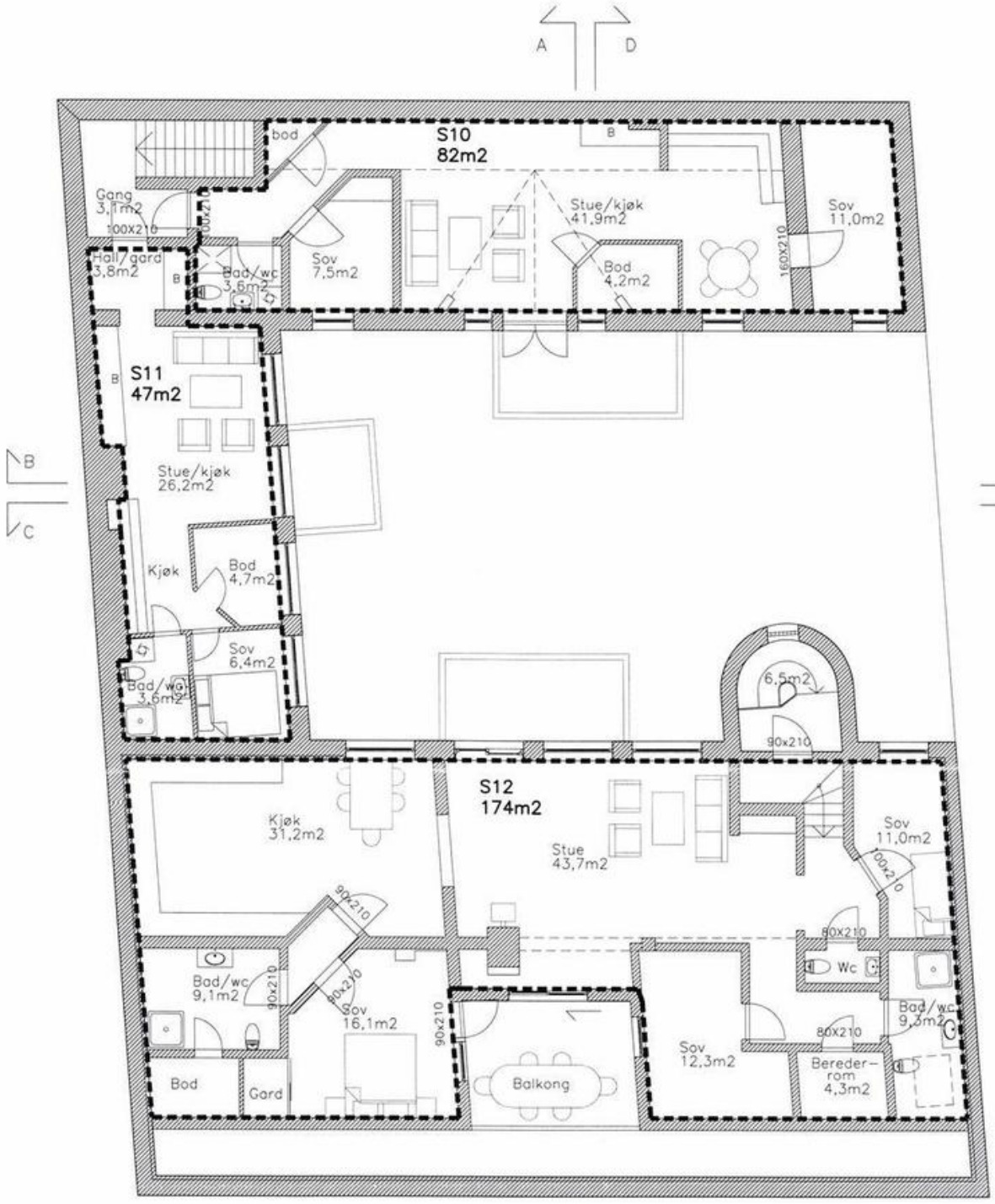
Arkitektgruppen Drammen AS
Bjørn Vidar Eriksen siv. arkitekt mnal
Harald Haraldsen siv. arkitekt mnal
Svein Arne Larkelund siv. arkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom
ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
E-post: firmapost@agdas.no

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING SNITT C-C

TEGN.NR. 112 A REV.



Tegning godkjent
21/06 2007
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

B	AJOURFØRING	13.04.07	TAA	
A	AJOURFØRT	28.09.06	TAA	

Arkitektgruppen Drammen AS

Bjørn Vidar Eriksen siv. arkitekt mnal
Harald Haraldsen siv. arkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund siv. arkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/driftsøkonom

ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vråas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

ØST PROSJEKT AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØST 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: PLAN 4.ETG M/SEKSJONERING 104 B

TEGN.NR. REV.

Returneres etter tinglysing til
DRAMMEN KOMMUNE
BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER

DRAMMEN KOMMUNE
05. JUL. 2006
S.nr 05/2778 A.kode 114/1088
S.beh ANSA.S L.off.

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 414478
04 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0602	DRAMMEN	114	1088		

ØVRE STORGATE 1A

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
977 275 883	GRÅ EIENDOM AS	

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	N	225	B	13				25				37				49			
2	B	71	B	14				26				38				50			
3	B	52	B	15				27				39				51			
4	B	127	B	16				28				40				52			
5	B	62	B	17				29				41				53			
6	B	72	B	18				30				42				54			
7	B	53	B	19				31				43				55			
8	B	129	B	20				32				44				56			
9	B	74	B	21				33				45				57			
10	B	32	B	22				34				46				58			
11	B	47	B	23				35				47				59			
12	B	174	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1168 = nevner: 1168

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 tellesarealene endres.

Doknr: 414478 Tinglyst: 04.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

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 avgrensning 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 nødvenig 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 fastsatt 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 m v

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 hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen 05.07.06	ADVOKAT ARNE K. STOKKE pr.pr. Sparebanken Øst	

8. Styrets samtykke m v 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	Fnr	Snr	
114	1088			Drammen kommune

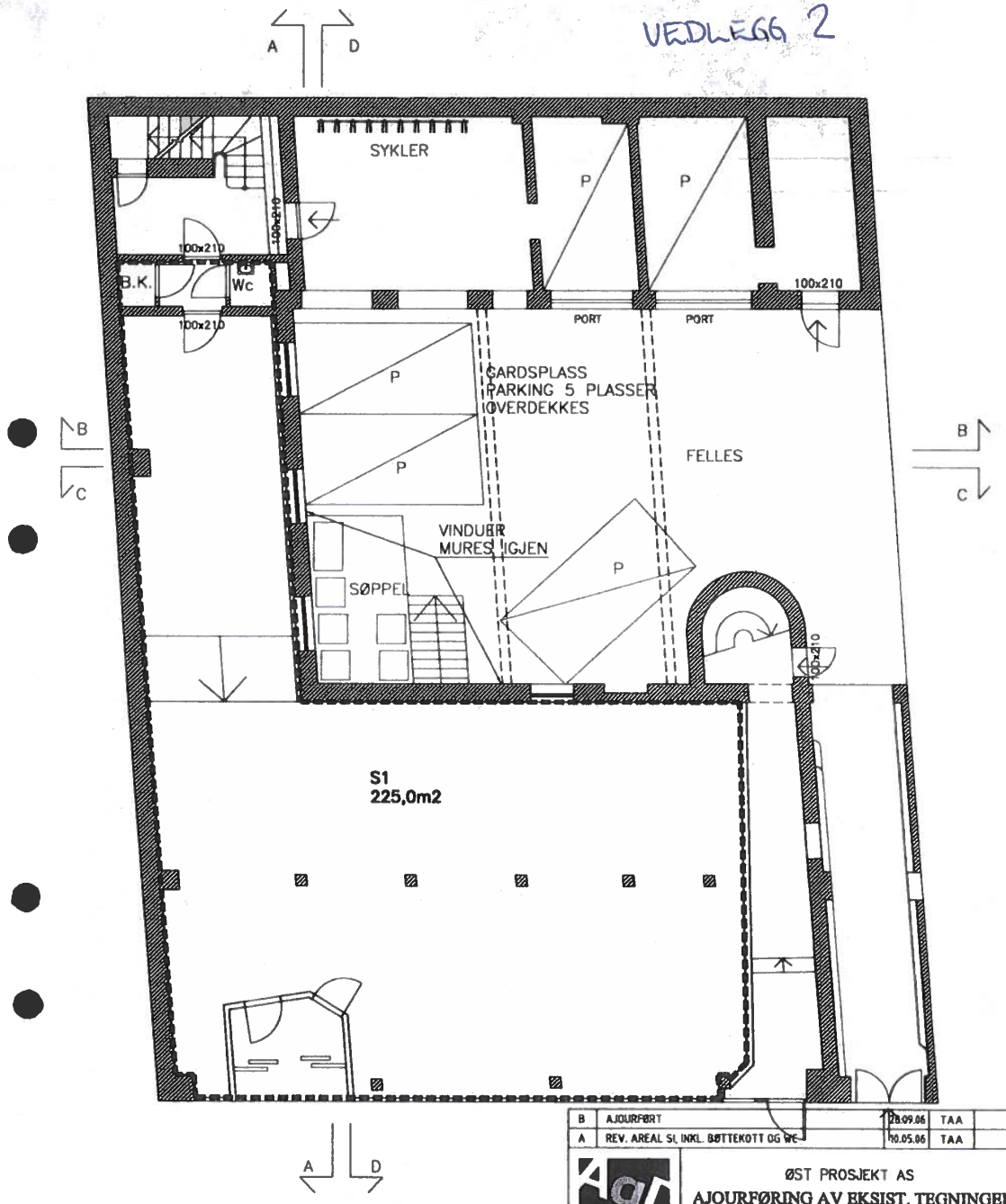
Dato	Stempel og underskrift
16.08.06	DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER

Noter:

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 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 oppdelings-begjæringen 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.


VEDLEGG 1.
Øvre Storgate
114/153
114/152
114/151
114/1089
114/1088
114/1090
114/880
KARTUTSNITT
IKKE GODKJENT FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.: 114 Bnr.: 1088 Areal: 593 m2
Veikode: 1760
Adresse Øvre Storgate 1a
Målestokk 1:500 Ekv.: 1
Koordinatsystem: Drammen 1963
Grensemarkering: Sikker Usikker
N
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Dato: 29/04/03

VEDLEGG 2



B	AJOURFØRT	08.09.06	TAA
A	REV. AREAL S1, INKL. BØTTEKOTT OG WC	10.05.06	TAA

Arkitektgruppen Drammen AS
Bjørn Vidar Eriksen sivarkitekt mnal
Harald Hansagen sivarkitekt mnal
Svein Arne Lerkelund sivarkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/sivarkitekt
ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

ØST PROSJEKT AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

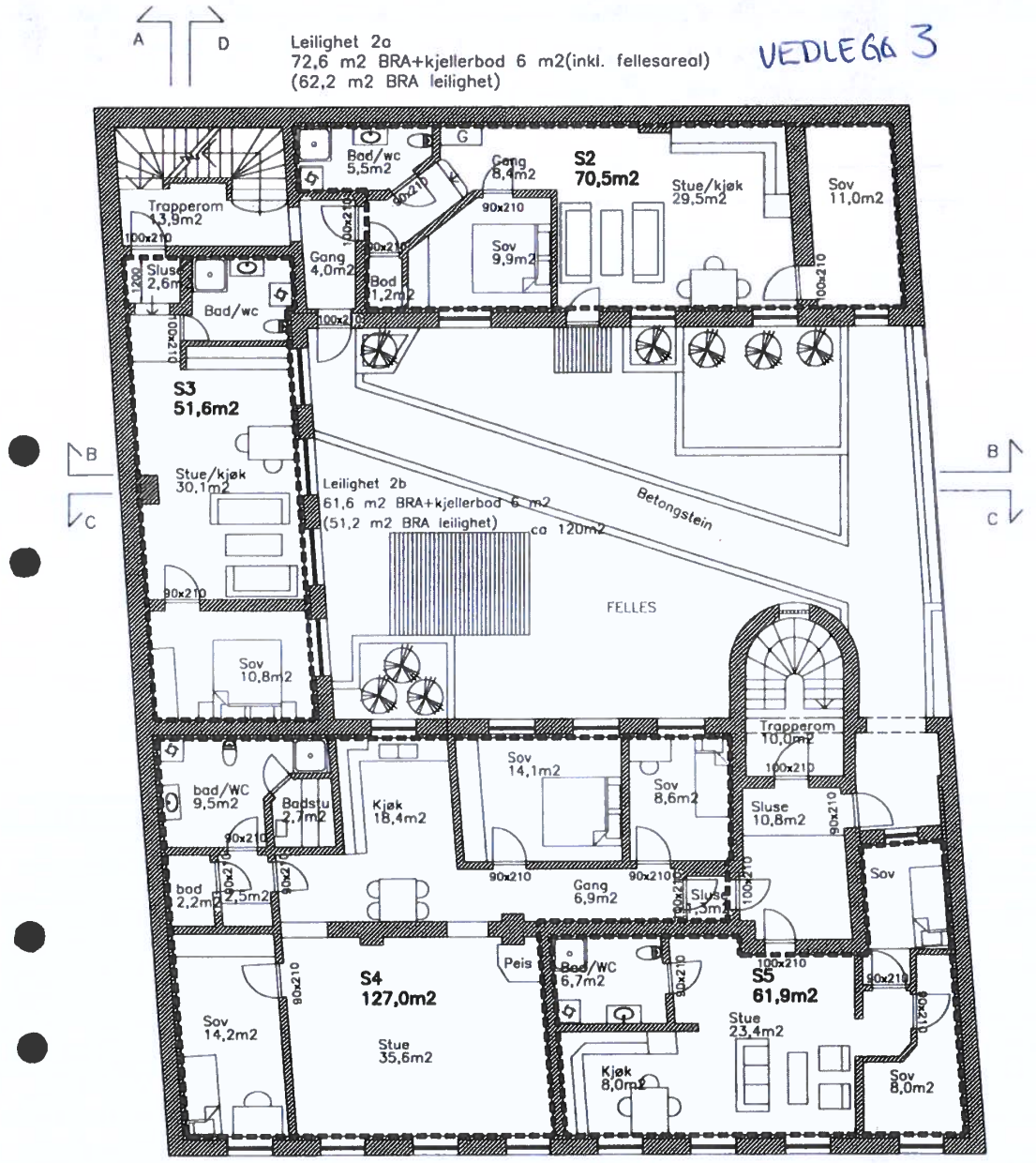
TEGNING — TEGN.NR. — REV.

SEKSJONERING
PLAN 1.ETG — 101 B

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

VEDLEGG 3



A	AJOURFØRT	28.09.06	TAA

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

ØST PROSJEKT AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

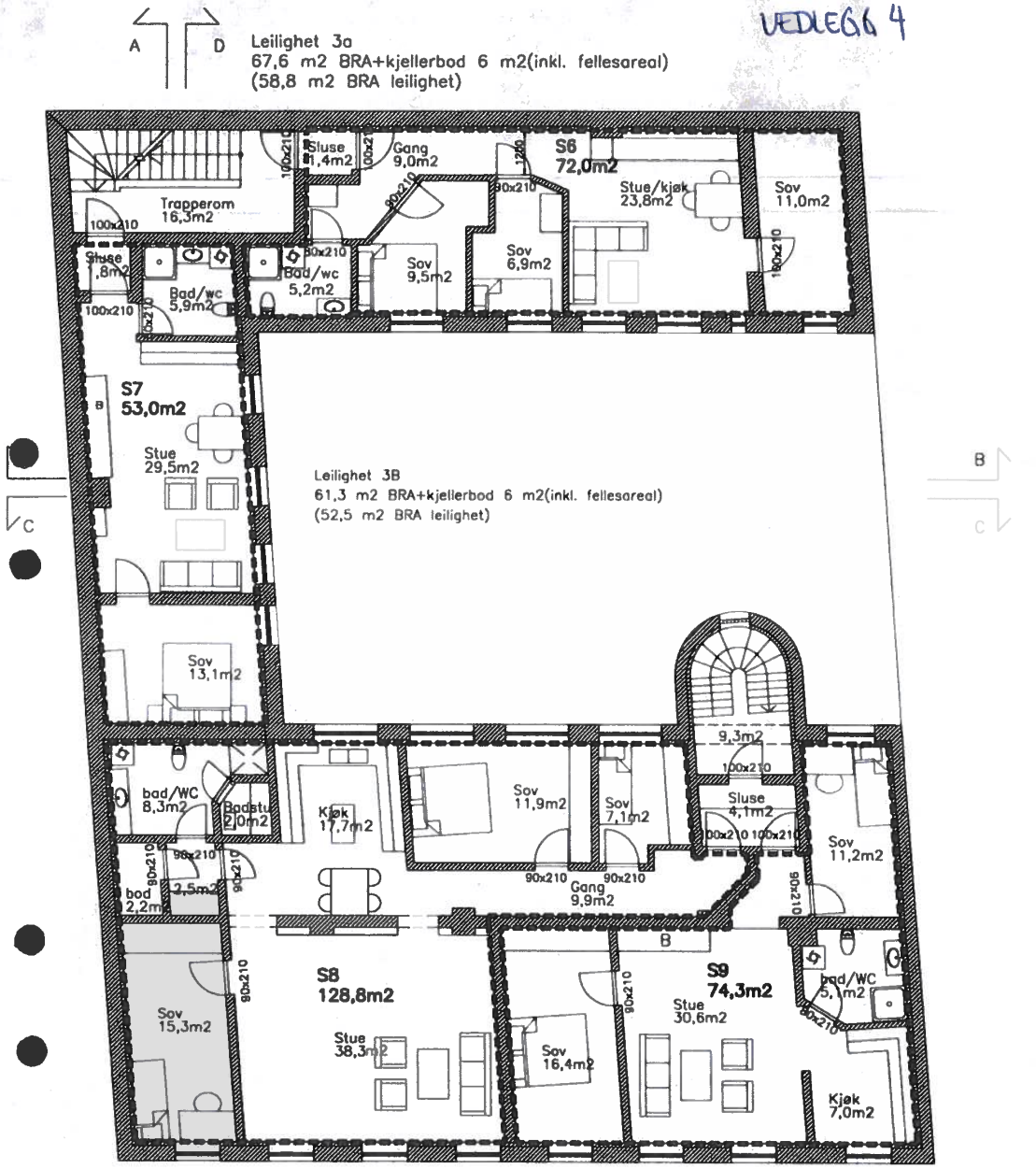
PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205--009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING — TEGN.NR — REV.

SEKSJONERING
PLAN 2.ETG — 102 A

ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
TLF.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@egdas.no

VEDLEGG 4



A D

Leilighet 3c
137,6 m2 BRA+kjellerbod 6 m2(inkl. fellesareal)
(128,8 m2 BRA leilighet)

Leilighet 3d
83,2 m2 BRA+kjellerbod 6 m2(inkl. fellesareal)
(74,4 m2 BRA leilighet)

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

A	AJOURFØRT	28.09.05	TAA	

ArkitektGruppen Drammen AS
Torgalr Vrees plass 6
3044 Drammen
TIf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

ØST PROSJEKT AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

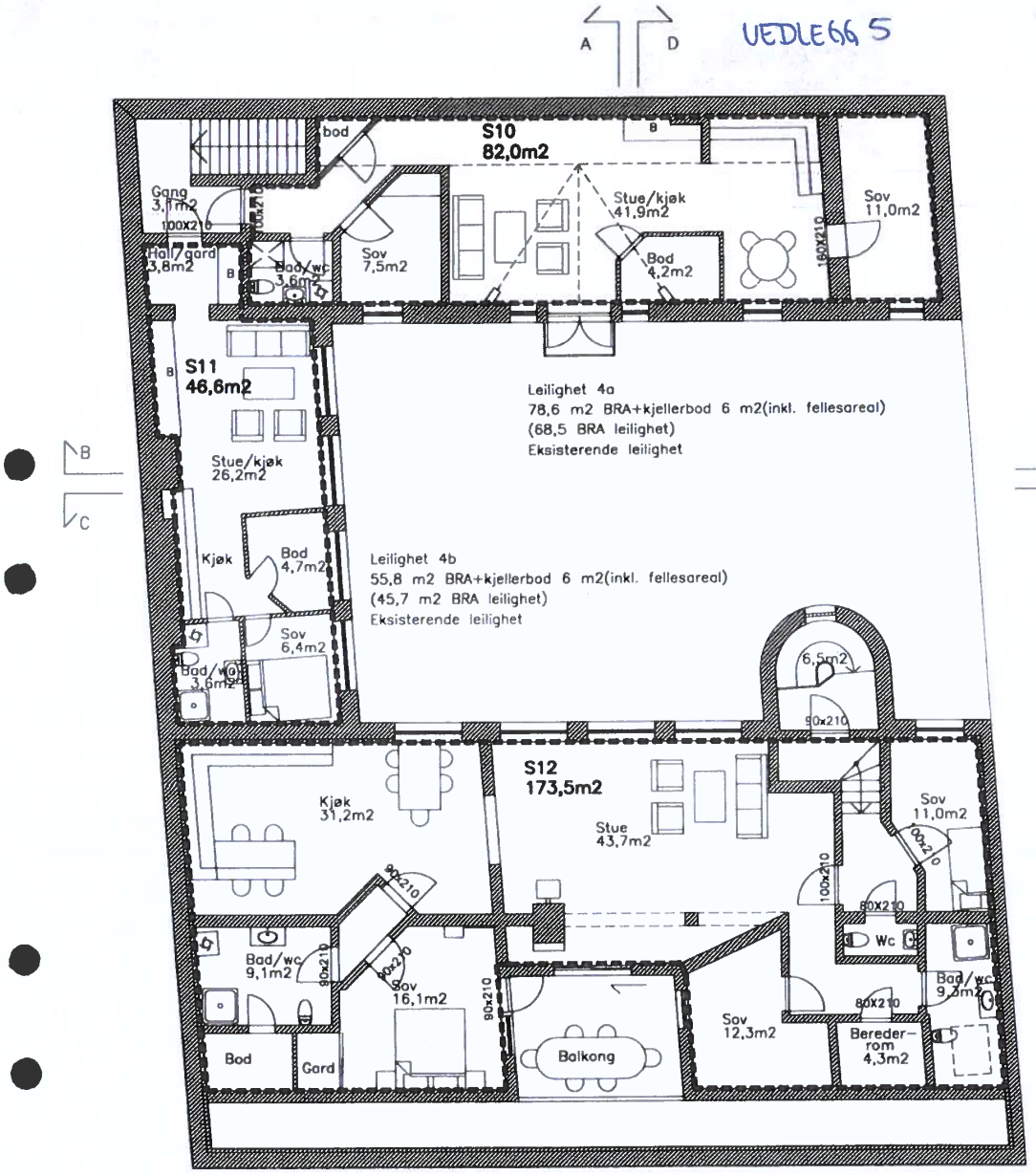
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205-009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: SEKSJONERING PLAN 3.ETG

TEGN.NR. REV.: 103 A

VEDLEGG 5



Leilighet 4c
175,1 m2 BRA+kjellerbod 6 m2(inkl. fellesareal)
(165,0 m2 BRA leilighet)

A D

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

A	AJOURFØRT	28.09.06 TAA

ArkitektGruppen Drammen AS
Bjørn Vidar Eriksen sivarkitekt mnal
Harald Haraldsen sivarkitekt mnal
Svein Arne Lerkeland sivarkitekt mnal
Carl Erik Utengen arkitekt/arkitektbedrift
ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@egdas.no

ØST PROSJEKT AS

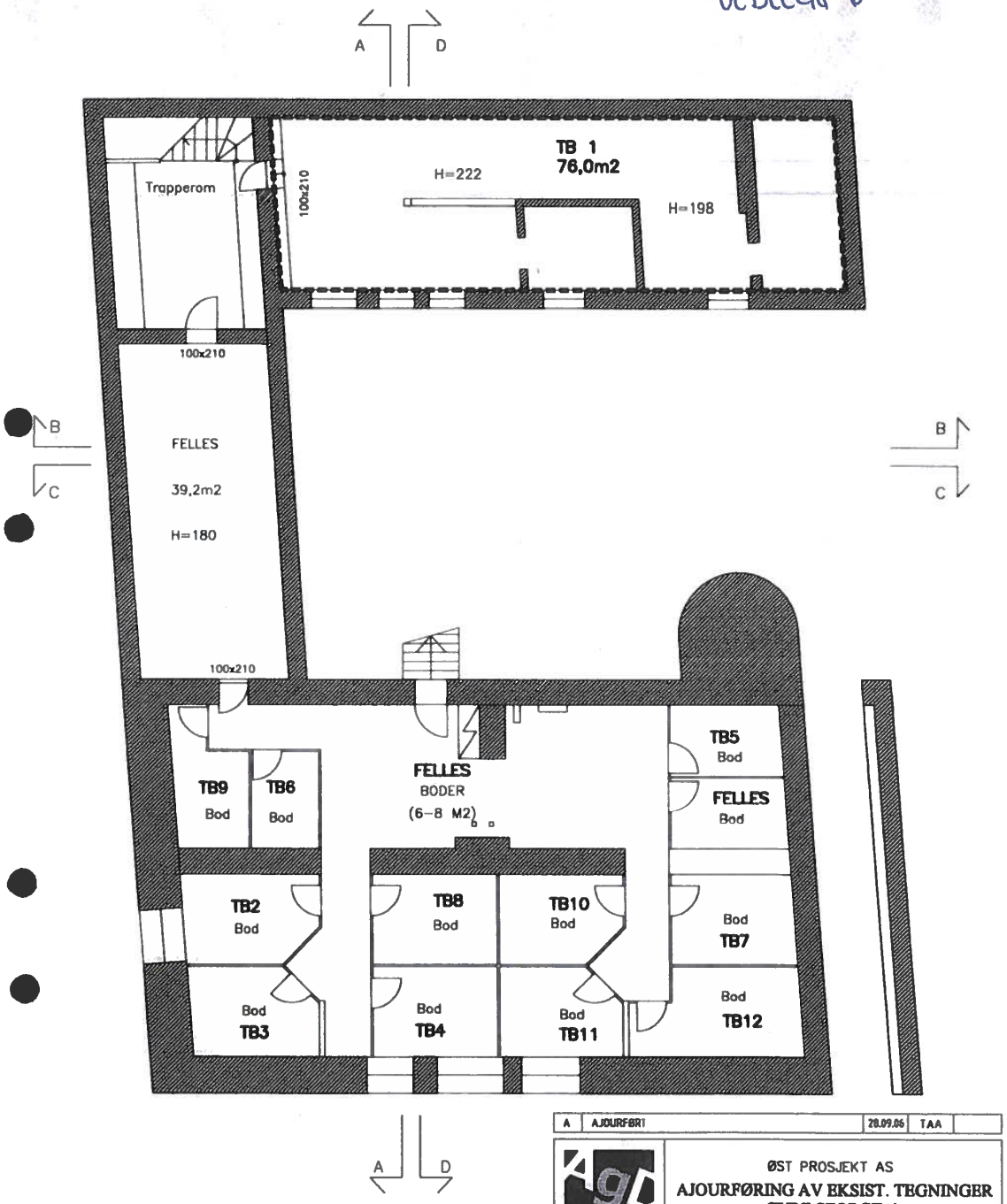
AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205-009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: SEKSJONERING PLAN 4.ETG
TEGN.NR. REV.: 104 A

VEDLEGG 6



A	AJOURFØRT	28.09.05	TAA

ØST PROSJEKT AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205-009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: SEKSJONERING PLAN KJELLER

TEGN.NR. 100 A REV.

Arkitektgruppen Drammen AS
Terjeir Vrsæl plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@egdas.no

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

Returneres etter tinglysing til

DRAMMEN KOMMUNE
Bygg- og bevilling
ENGENE 1
3008 DRAMMEN
Org.nr. 939 214 895
Ref. 1004

DRAMMEN KOMMUNE
Arkivkode: 07/4170 Dok.nr. 1
19 APR. 2007
Gnr/kode P 114/1088
Bnr/kode S 888
Saksbeh. SAKH
Godkjent

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring[1] ~~om oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0602	DRAMMEN	114	1088		

ØVRE STORGT. 1A

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
990 633 282	SAMEIET ØVRE STORGT. 1 v/STYRET	

Doknr: 526243 Tinglyst: 29.06.2007
STATENS KARTVERK

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	N	225	B	13				25				37				49			
2	B	71	B	14				26				38				50			
3	B	52	B	15				27				39				51			
4	B	127	B	16				28				40				52			
5	B	62	B	17				29				41				53			
6	B	72	B	18				30				42				54			
7	B	53	B	19				31				43				55			
8	B	129	B	20				32				44				56			
9	B	74	B	21				33				45				57			
10	B	82	B	22				34				46				58			
11	B	47	B	23				35				47				59			
12	B	174	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1168 = nevner: 1168

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.

SE VEDLEGG.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

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 avgrensning 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 fastsatt 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 m v

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 hvor samelebroken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift
17/4-07	Yngve Jenssen

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	Fnr	Snr	
114	1088			kommune

Dato	Stempel og underskrift
26.06.07	DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSAKER

Noter:

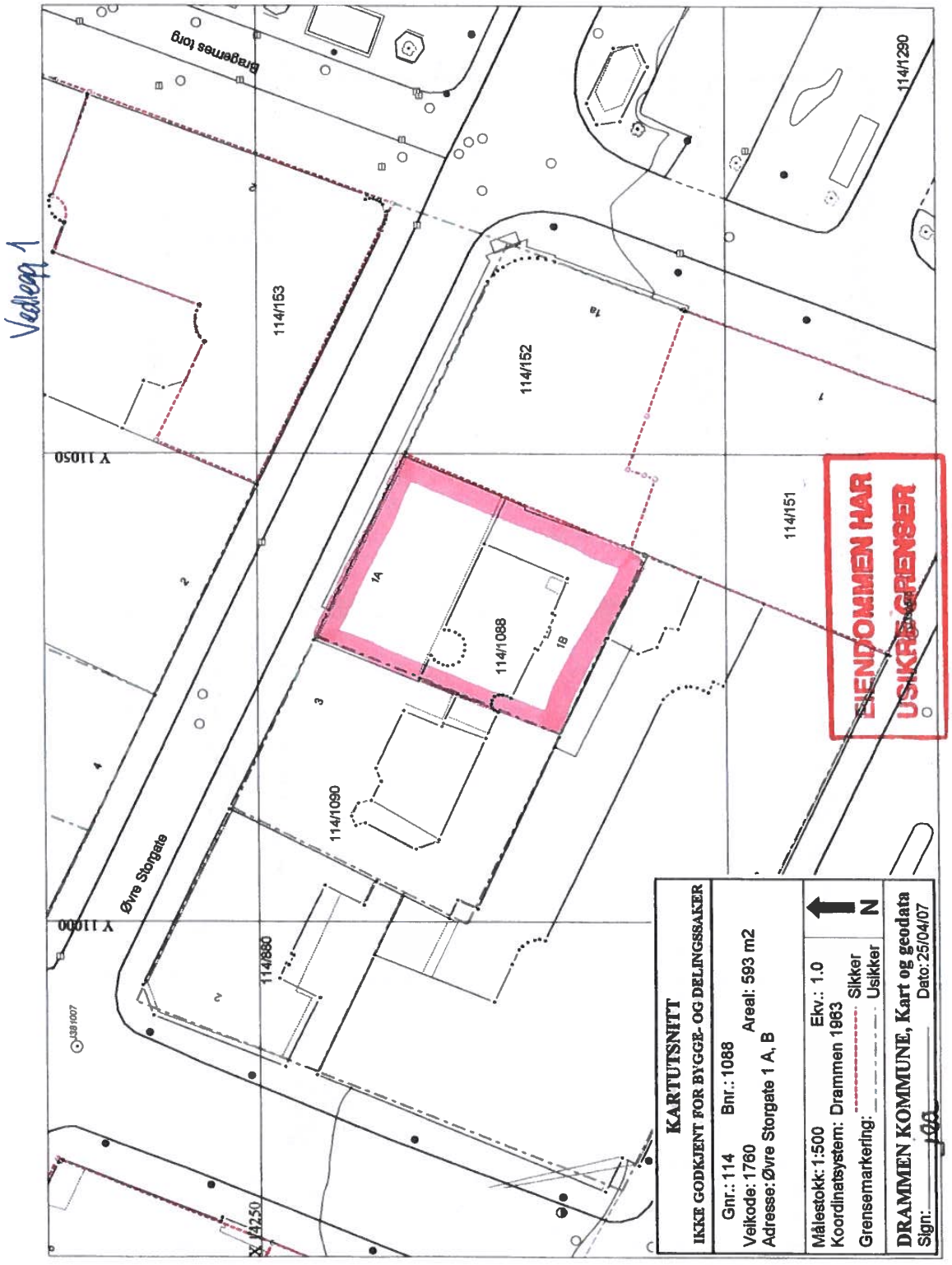
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameiseksjon bolig, SN=sameiseksjon 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 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.

Vedlegg 3., gbnr 114/1088, Øvre Storgt 1 , Drammen. 26.06.07

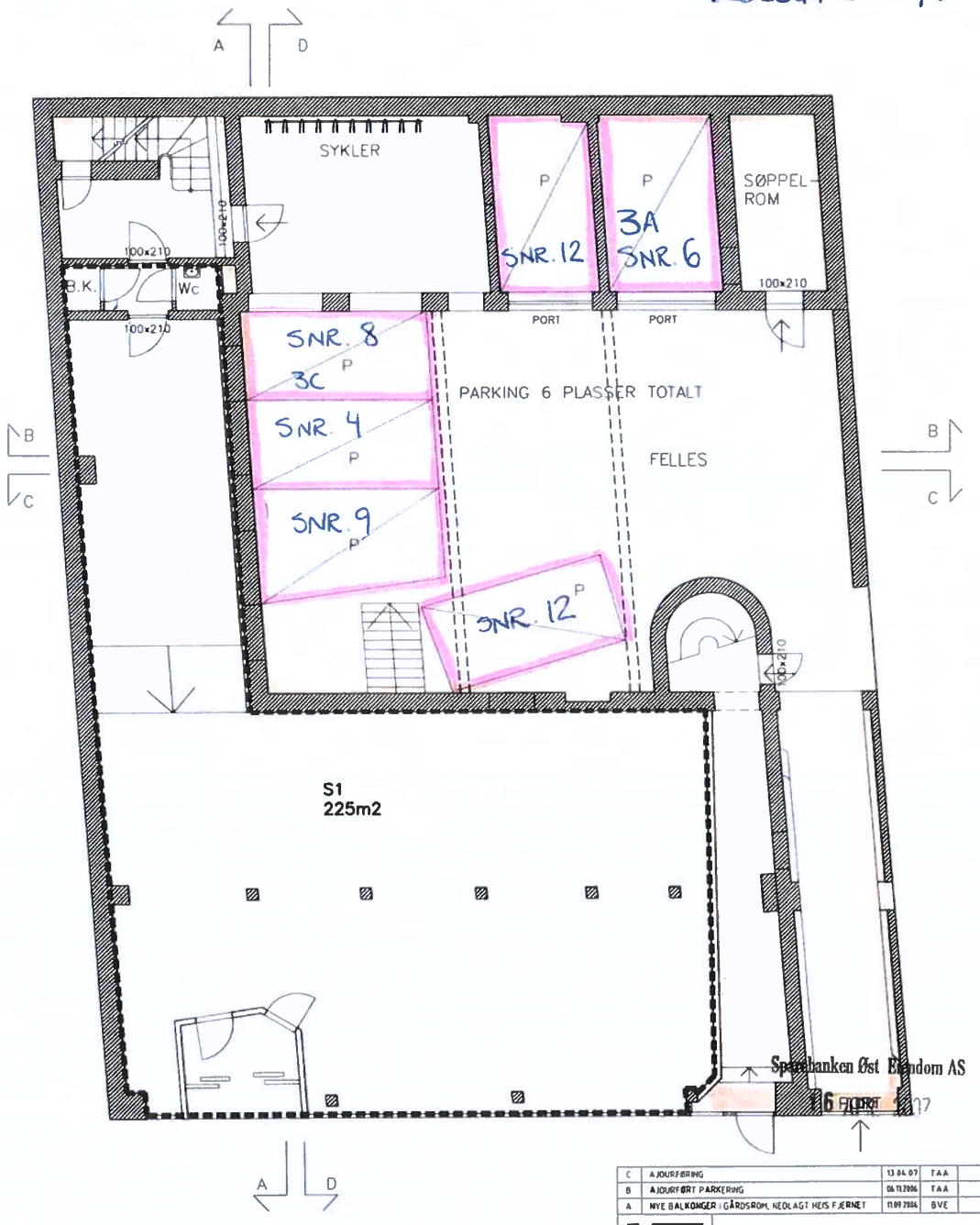
Pkt. 4 i begjæringsskjema,"Supplerende tekst".

Reseksjoneringen går ut på:

- Seksjon nr. 2, 6 og 10 tillegges areal fra fellesareal som tidligere var heishus.
- Det som tidligere fellesareal p-plasser i bakgård, tillegges nå snr. 4, 6, 8, 9 og 12 som tilleggsdel.
- Bodene omdisponeres og blir som følger:
  Tidligere bod til snr 3 er nå lagt til snr 4.
  Tidligere bod til snr 4 er nå lagt til snr 6.
  Tidligere bod til snr 5 er nå lagt til snr 12.
  Tidligere bod til snr 6 er nå lagt til snr. 5
  Tidligere bod til snr 12 er nå lagt til snr 3.
- Det er ingen endringer i eierbrøken.


Vedlegg 1
Bragernes torg
Øvre Storgate
114/163
114/152
114/1290
114/151
114/1088
114/1090
114/880
14
18
3
4
2
EIENDOMMEN HAR
USIKKRE GRENSER
KARTUTSNITT
IKKE GODKJENT FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.: 114 Bnr.: 1088 Areal: 593 m2
Veikode: 1760
Adresse: Øvre Storgate 1 A, B
Målestokk: 1:500 Ekv.: 1.0
Koordinatsystem: Drammen 1963
Grensemarkering: Sikker
Usikker
N
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Sign: Dato: 25/04/07

VEDLEGG 2 s. 1/5



C	AJOURFØRING	13.04.07	TAA
B	AJOURFØRT PARKERING	06.11.2006	TAA
A	NYE BALKONGER I GÅRDSROM, NEDLAGT HEIS FJERNET	11.09.2006	BVE

ØST PROSJEKT AS

AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1

114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205-009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

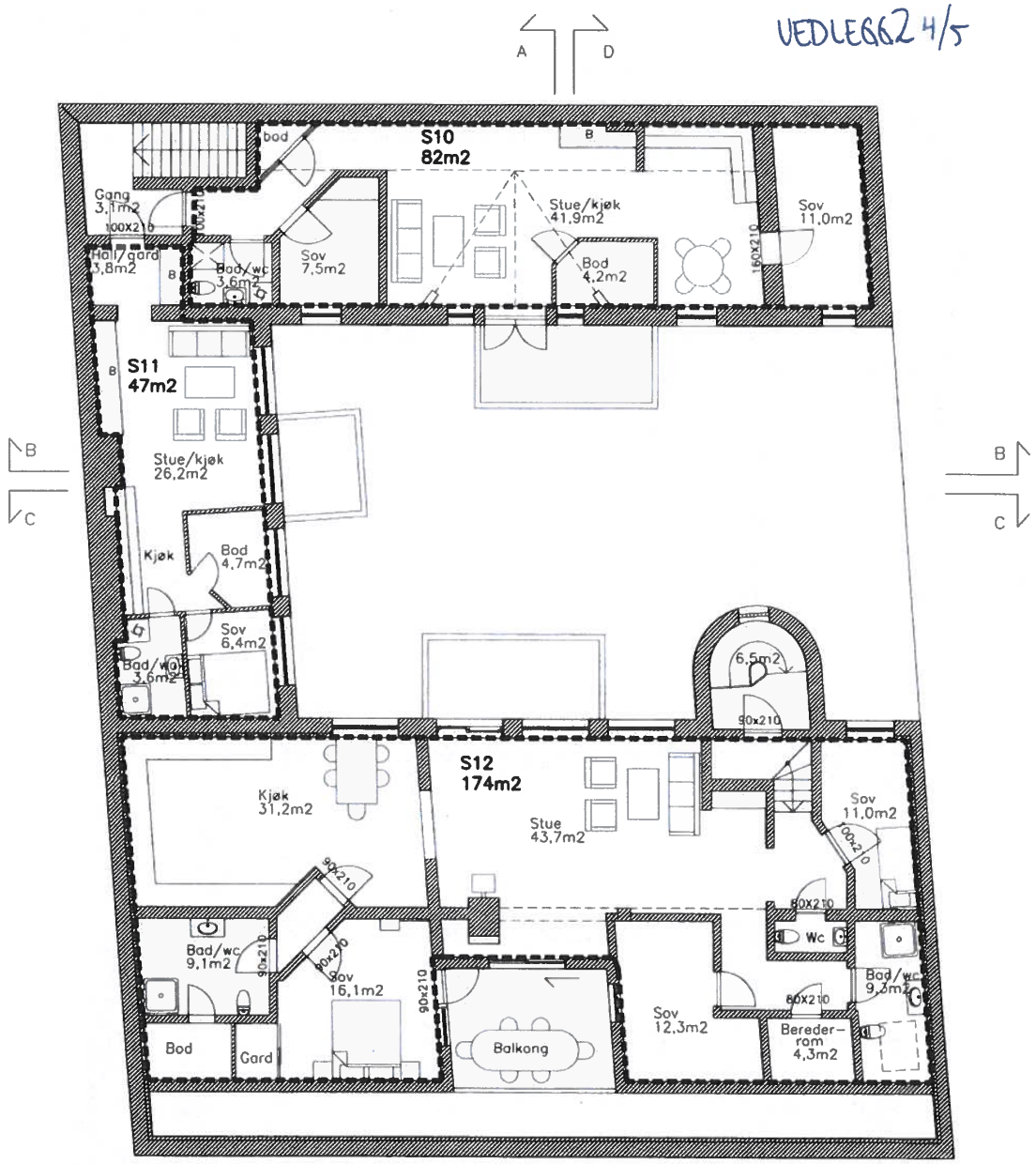
TEGNING: PLAN 1.ETG M/SEKSJONERING 101 C

TEGN NR. REV

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

VEDLEGG 2 4/5





Sparebanken Øst Eiendom AS

16 APR. 2007

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

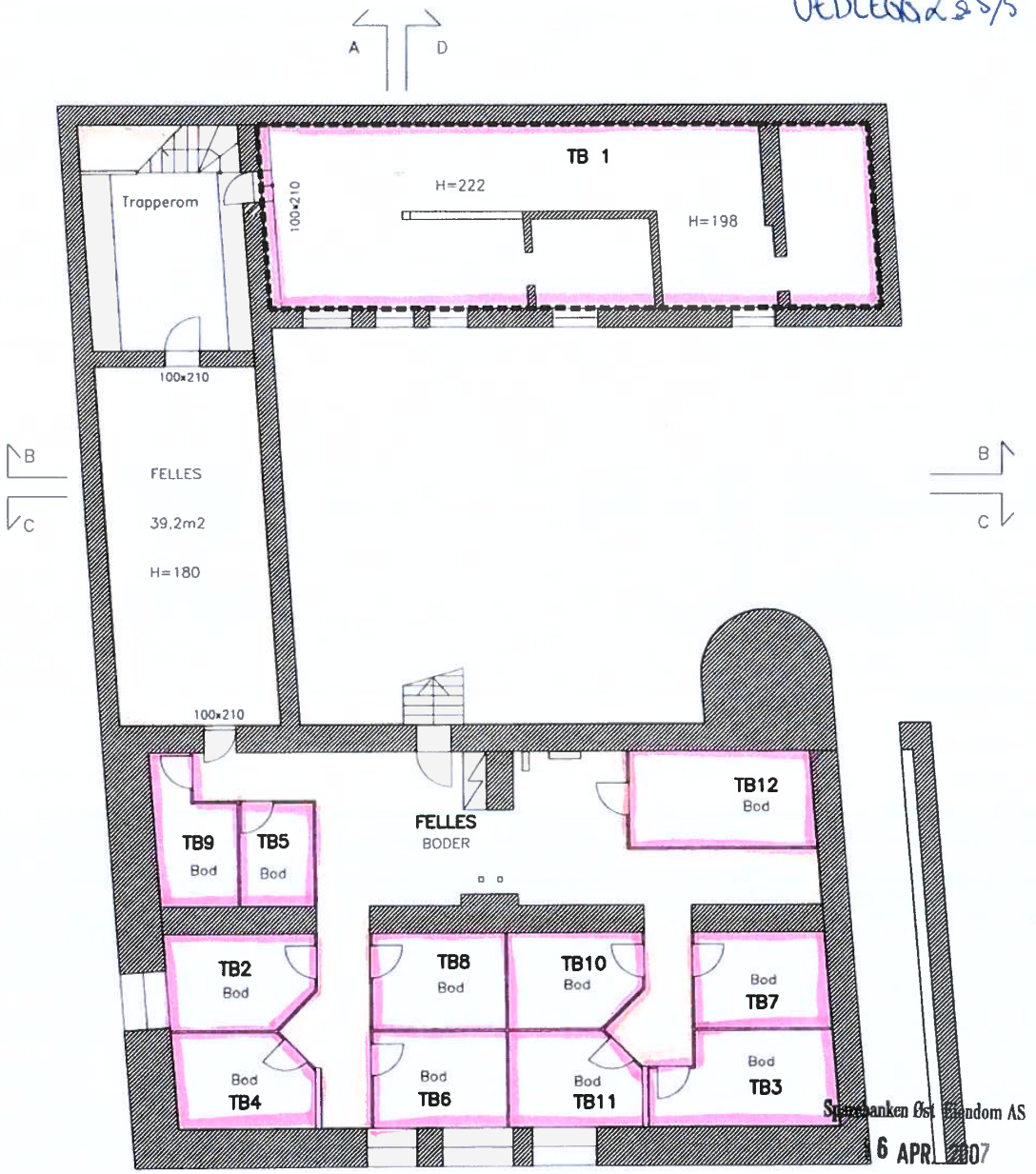
B	AJOURFØRING	13.04.07	TAA	
A	AJOURFØRT	28.09.06	TAA	

ØST PROSJEKT AS
AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ.	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: PLAN 4.ETG M/SEKSJONERING
TEGN.NR: 104 B
REV.

VEDLEGG 2 s 5/5



Sparebanken Øst Eiendom AS
16 APR 2007

B	AJOURFØRING	13.04.07	TAA	
A	AJOURFØRT	28.09.06	TAA	

ØST PROSJEKT AS
AJOURFØRING AV EKSIST. TEGNINGER
ØVRE STORGT. 1
114/1088 DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKT	AVDELING	MÅL	DATO
ØS1 205–009	2 ERIKSEN	1:100	09.06.2005
ANSVARLIG	PROSJ	TEGNET	KONTROLL
B.V.ERIKSEN		SM	

TEGNING: PLAN KJELLER M/SEKSJONERING 100 B
TEGN NR: REV:

Bjørn Vidar Eriksen
siv. arkitekt mnal
Harald Haraldsen
siv. arkitekt mnal
Svein Arne Lerhe lund
siv. arkitekt mnal
Carl Erik Utengen
arkitektvirksomhet
ArkitektGruppen Drammen AS
Torgeir Vråas plass 6
3044 Drammen
Tlf.: 32 83 84 20
Faks.: 32 89 21 90
e-post: firmapost@agdas.no

TEGNINGENE ER KORRIGERT ETTER
BEFARING 02.06.2005
PÅ EKSISTERENDE TEGNINGS GRUNNLAG

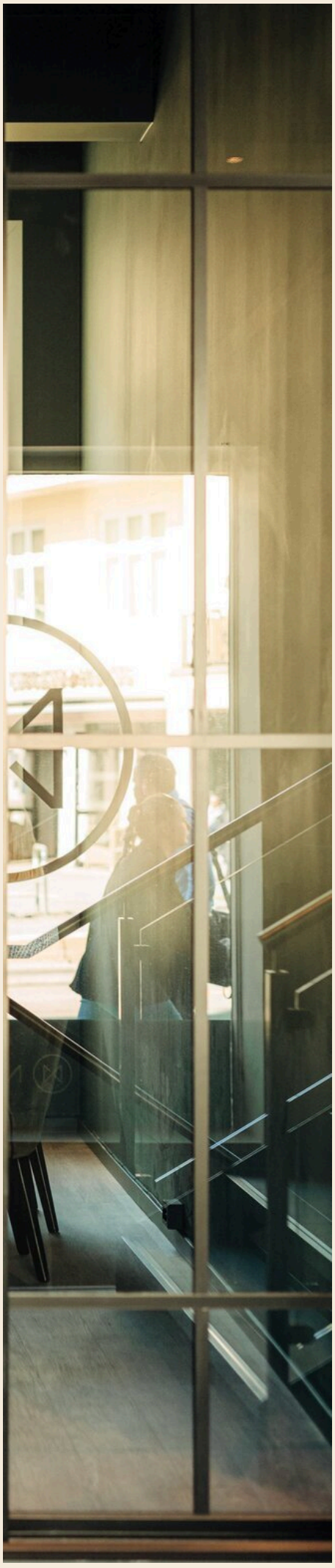
PROSJEKT TEGNINGER ER UTFØRT AV
SIV. ARK MNAL ING. TERJE TOLLEFSEN

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0258/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Storgate 1B 3018 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 1088, snr 10 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Johanna Finnby

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