NORDVIK

Tomtegata 10B

2 soverom | 111 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tomtegata 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og innholdsrik frontleilighet på Bragernes strand - Heis - Garasje - Innglasset veranda - Solrikt - Pendlervennlig

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 380,-**
Totalpris	**7 381 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 464,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Tomtegata 10b!

Dette er en stor og innholdsrik frontleilighet beliggende i et veletablert sameie på Bragernes strand.

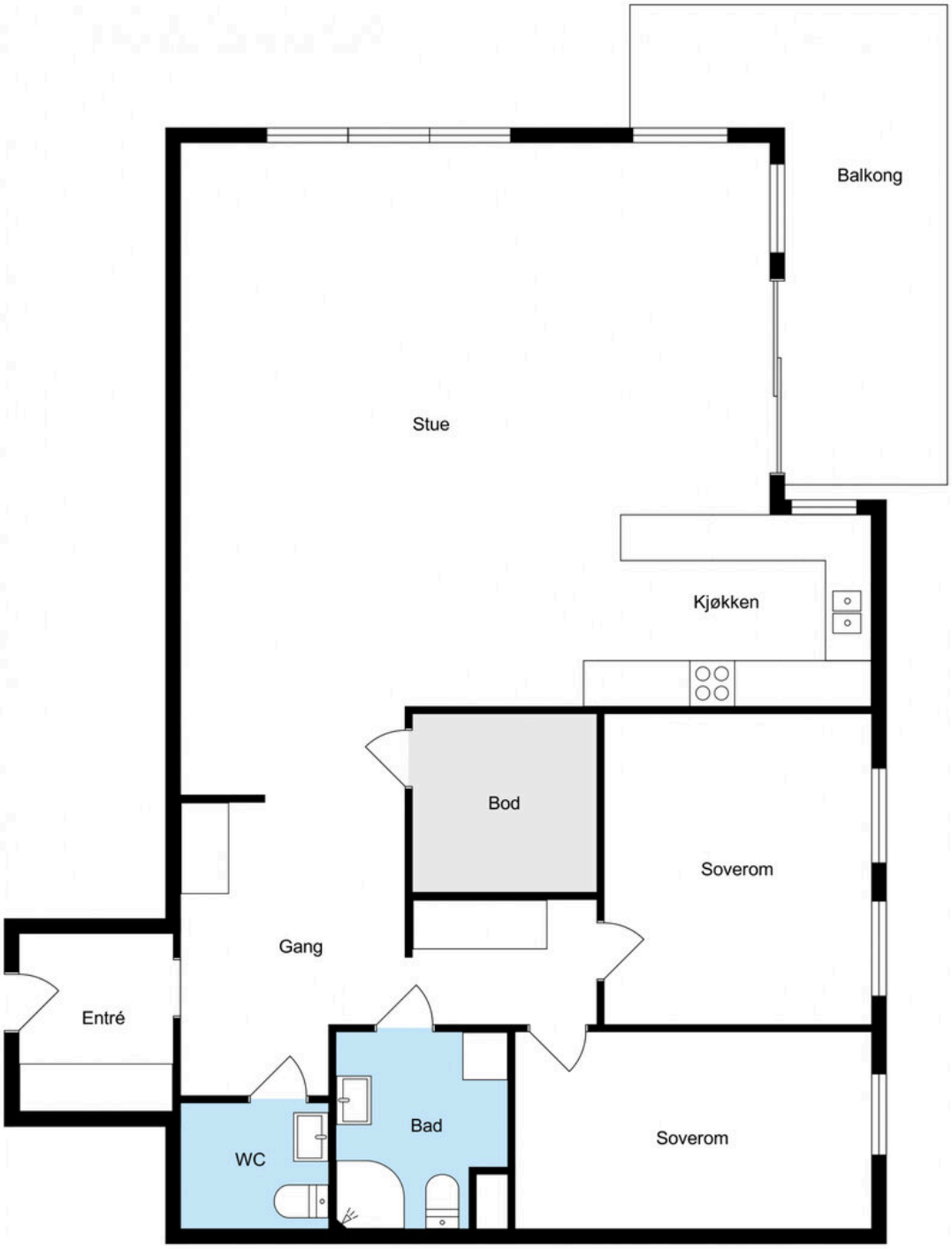
Leilighetens høydepunkter:

- Oppvarming ink. i felleskost
- God planløsning
- Mulighet for 3 soverom
- Stor innglasset veranda med gode solforhold
- Heis
- Peis
- Parkering
- Mulighet for elbillader
- Rikt med lagringsplass
- Elveutsikt

Fra leiligheten er du en kort spasertur unna "alt" du trenger i hverdagen.
Gangavstand til både Brakerøya og Drammen stasjon med hyppige togavganger, samt bussholdeplass rett utenfor døra.
Umiddelbar utgang til nydelige tur- og rekreasjonsområder, både langs elva og i skogen.
Rikt med handels- og servicetilbud, da CC kjøpesenter ligger få minutters gange fra boligen.
Kort vei til Drammen nye sykehus.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 128 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme






GALERIE D'ART















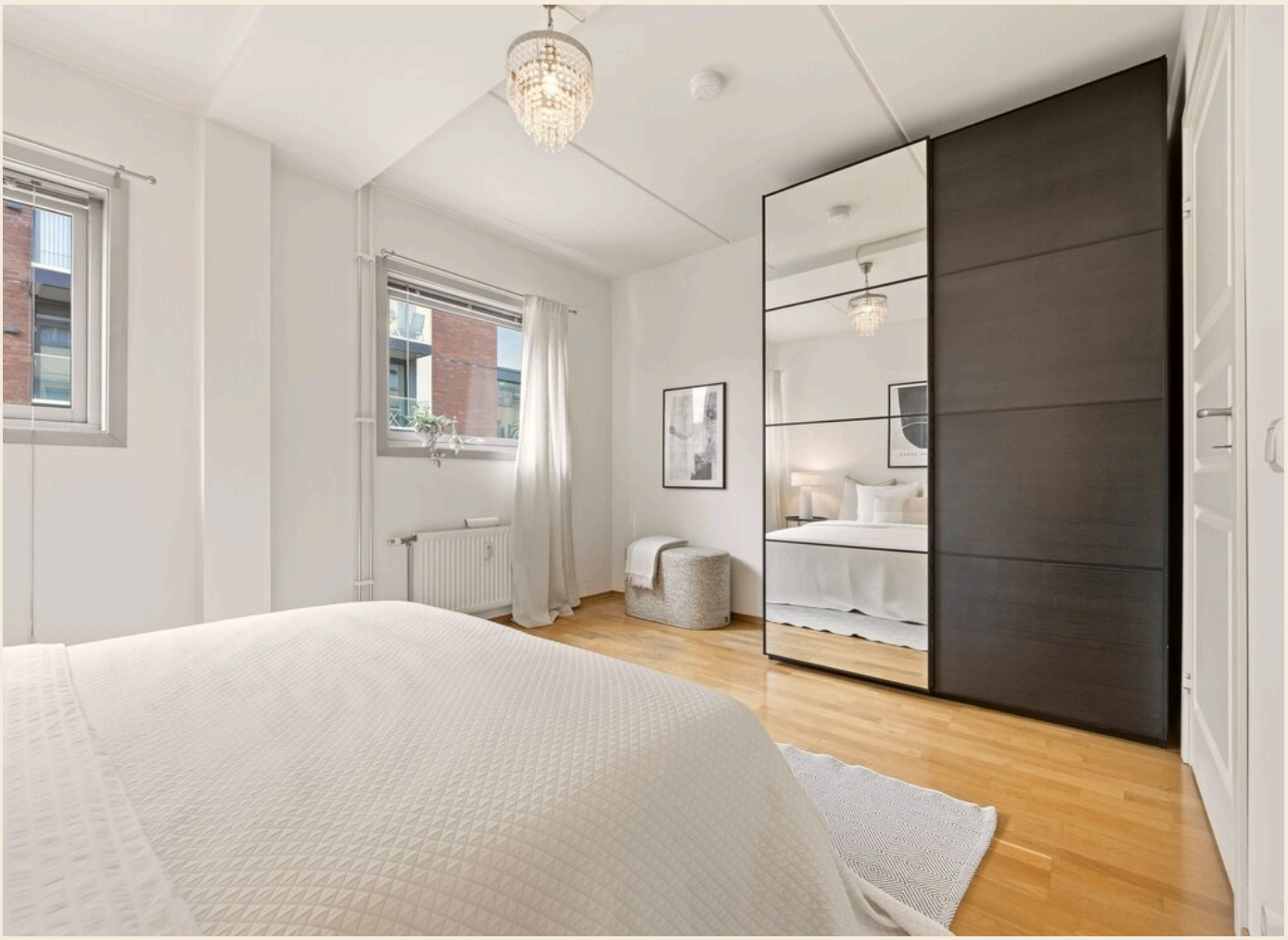


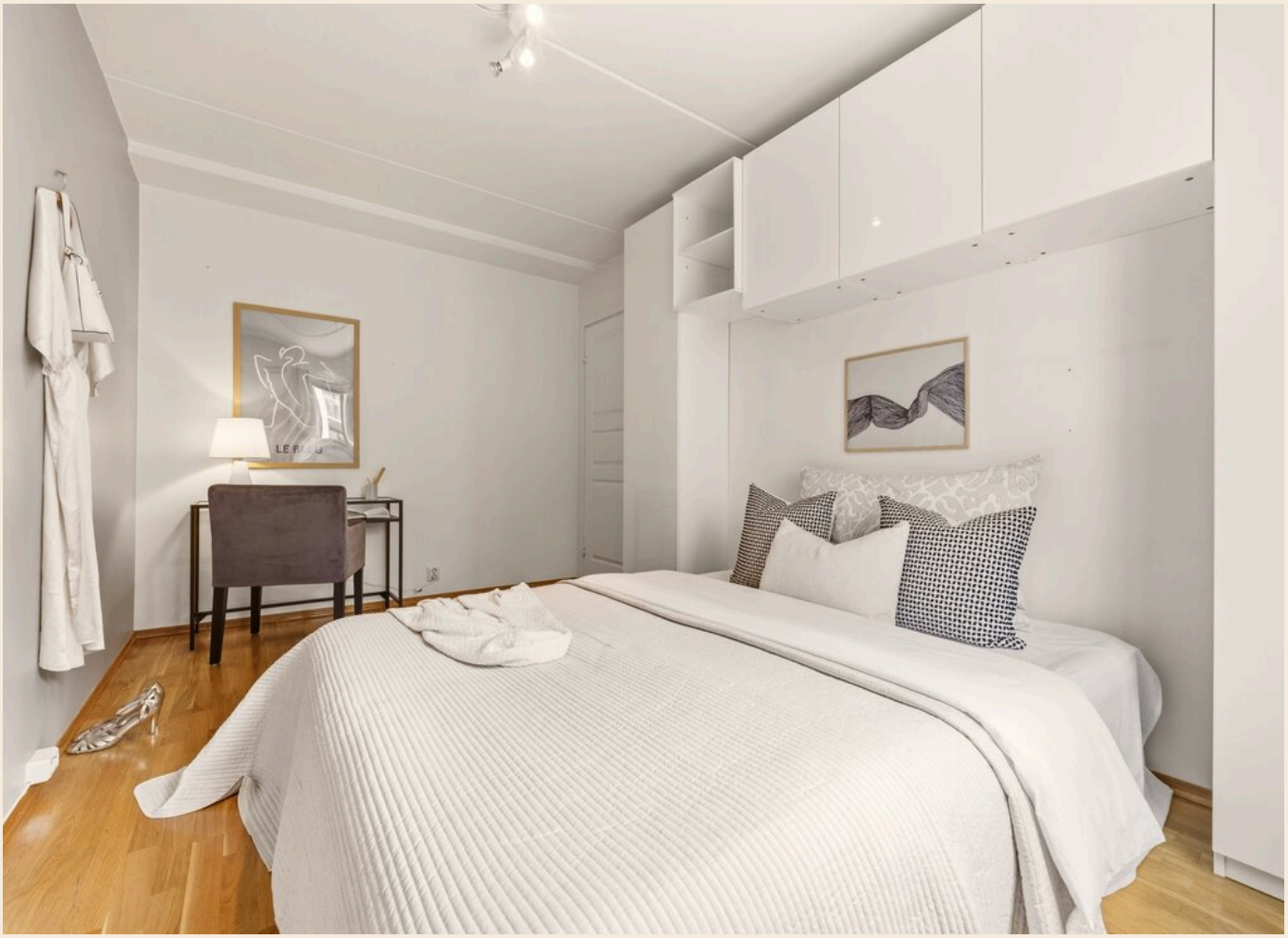







SORT OF STONE










13


B13

Fra leiligheten er det direkte utgang til nydelige tur- og rekreasjonsområder langs elva





Her kan du gå elvelangs så langt du selv ønsker, med flere runder å velge mellom

Som en variasjon til elva, er det også kort vei til tur og rekreasjon i marka med blant annet Åspaviljongen, Spiralen mm



Fra leiligheten bor du midt i smørøyet for det du måtte ønske av café, butikker og servicetilbud





CC ligger like ved leiligheten, og har alt du trenger av butikk- og servicetilbud

Leiligheten ligger også med kort avstand til det nye sykehuset på Brakerøya



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0081/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 650, snr 13 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Tor Christian Gudmundsen
Odd Erik Gudmundsen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 17 kvm
Totalt BRA: 133 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod
BRA-b: 17 kvm. Innglasset veranda
Total BRA: 128 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesområde
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres og er seksjonert direkte til denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken ved reseksjonering.

Innhold
2. etasje: Entré, hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

Kjeller: Sportsbod i felles lagringsområde, samt parkeringsplass.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Heisadkomst opp til leiligheten. Leiligheten har en meget god planløsning, hvor denne entréen sikrer god plass i skyvedørsgarderobe for å henge fra seg yttertøy og sko før man går inn i selve leiligheten.

Hall: Også hallen har godt med oppbevaringsmuligheter, i tillegg til at leiligheten har en god og romslig bod.

Stue/kjøkken: Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vinduer som gir rikt med lysinnslipp.
Naturlig møblering for både sofa- og spisestue. Gasspeis gir varme og en lun stemning vinterstid, i tillegg er det oppvarming via radiatorer. Både gass og fjernvarme er

inkludert i felleskostnadene. Fra stuen er det utgang til en flott innglasset veranda med gode solforhold. Innglassingen gjør at verandaen fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året.

I tilknytning til spisestuen er det et innholdsrikt kjøkken med godt med skap- og skuffeplass, i tillegg til romslig benkeplate.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og alle medfølger salget.

Bad: Hefliset bad av god størrelse. Badet inneholder egen vaskeromsdel med benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tilhørende skap.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare vegger og vegghengt servantinnredning med tilhørende speil. Downlights i tak og elektriske varmekabler i gulv.

Toalettrom: Praktisk separat gjestetoalett med flis på gulv og malte vegger. Vegghengt servantinnredning.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom hvor begge har plass for dobbeltseng og godt med klesoppbevaring. Leiligheten er opprinnelig byggemeldt med 3 soverom, hvor deler av dagens bod har vært gang med adkomst til to soverom. Dagens hovedsoverom var da delt i to, der lettveggen gikk mellom vinduene.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass seksjonert til denne leiligheten. Det er mulighet for etablere elbillader i garasjen tilknyttet sameiets ladeordning, og kostnaden avhenger av hvilken finansieringsløsning man velger via Elaway. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

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

- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i gangen.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og toalett.
- Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Overflater: TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.
- Bad: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene, mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad: Badet har baderomskabin, og det er derfor ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk. Baderomskabin er en prefabrikkert løsning

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Vannbåren varme via radiatorer i øvrige oppholdsrom.

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

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten selges som et dødsbo. Strømforbruk og hvorvidt leiligheten er tilknyttet Norgespris er derfor ukjent.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 464,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnkostnad kr 3 101,-(felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, diverse drift og vedlikehold)
Fjernvarme kr 1 586,- (a-konto, avregnes årlig)
Kabel-TV og bredbånd kr 527,- (grunnpakke fra Telia)
Gass kr 250,-(a-konto, avregnes årlig)

Kommunale avgifter
Kr 13 632,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: kr 5 914,-
- Vann: kr 3 557,-
- Renovasjon kr 4 161,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 413 992
Som sekundærbolig: kr 5 655 968

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
Boligen er tilknyttet grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia via felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bragernes Strand 3-4, orgnr. 890049052

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

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

I forbindelse med årsmøtet som vanligvis avholdes på vårparten blir det sendt ut innkalling med styrets årsmelding, samt budsjett/regnskap. Innkalling med årsmelding for 2025 og budsjett/regnskap for 2025/2026 foreligger ikke på markedsføringstidspunktet. Årsmøtet er planlagt avholdt 05.05., og innkalling vil foreligge i slutten av april. I følge styreleder er det ingen store planer på blokka som skal opp på møtet, og det er ikke planlagt noen store prosjekter som fører til kostnadsøkninger i 2025 per nå.

Utdrag følger fra innkalling til årsmøtet 2025:
Styrets arbeid:
- 16/4-24: Befaring med Jensen Varme & Sanitær. Feil på stiger til radiatorer i oppgang A. Konstatert feil retning på

vannet.
- 8/5-24: Avtale med ny leverandør av garasjevask. Vask gjennomført onsdag 8/5.
- 16/5-24: Fjernvarme. Bytter leverandør for innsamling av forbruksdata.
- 7/6-24: Legging av heller og såing av gress. Håkonsen & Sukke har lagt heller på plenen og sådd åpne felt på plenen med gressfrø.
- 7/6-24 Befaring på varmeanlegget. HX kommer senere for å ha service på anlegget.
- 17/6-24: Bytte av fjernvarmemålere. Utført mellom 17. og 20. juni.
- 18/6-24: Dugnad. Gjennomført etter planen. Vask av vinduer og i oppgangene. Mosefjerning. Ugressluking. Støvsuging av spindelvev samt sprøyting med innsektsmiddel på svalgangene. Kaffe og vafler hos Inger Johanne!
- 19/6-24 Behov for fasadevask på bygningene. Tilbud ble innhentet.
- 19/6-24: Behov for nye målere til fjernvarme. Ista skal bytte ut alle målere.
- 20/6-24: Steinheller og gressfrø. Det er lagt en firkant med steinheller på plenen. Der står nå benken med bord. Gressfrø er også sådd i de åpne flekkene etter arbeid med ladeanlegget.
- 25/6-24: Knekte veggplater på fasaden til hus 3. Knut Helgheim skiftet tre veggplater med skader.
- 1/7-24: Støvsuging på svalgangene. Siste tre etasjer i oppgang A ble støvsugd og sprøytet med insektmiddel.
- 6/8-24: Defekt taklampe i kjeller. Ing. Pettersen byttet lampe.
- 12/8-24: Feil på stigeledning i oppgang A. Jensen Varme & Sanitær har byttet retningen på vannet.
- 12/8-24: Avlesing av vannmålere. Utført og innrapportert.
- 9/9-24: Nytt snøsmelteanlegg i nedkjøringen til garasjen. Entreprenør Ternen gravde og skiftet dren. Ing. Pettersen la nye kabler. Alt ble asfaltert til slutt.
- 25/9-24: Riper i inngangsdør oppgang B. Lånte scanner og kjøpte lik lakk. Flekket over. Ble bedre.
- 1/10-24: Service på varmeanlegget. HX tok vannprøver som ble analysert. Vannet hadde god kvalitet.
- 7/10-24: Nytt snøsmelteanlegg i nedkjøringen ble offisielt overlevert. Elektriker fra Ing. Pettersen kurset styret i bruken.
- 29/10-24: Inspeksjon tak. Taket på hus 3 og 4 ble gått over. Mye mose fjernet. Oppdaget litt fremmed lyd i avtrekksviften i oppgang B. Tekniker fra GK ble bestilt for å bedømme status på.
- 31/10-24: Lysrør i taket på søppelrom sluttet å virke. Skiftet til nytt lysrør fra vårt lager i teknisk rom.
- 1/11-24: Inspeksjon tak. Beskyttelse til sikkerhetsbryter på vifta i oppgang C mangler. Bryteren har vært beskyttet med en tilskåret plastkanne. Samme patent ble nå benyttet, men med bedre festeanordning.
- 7/11-24: Avtrekksvifter på takene. GK gjennomførte service/kontroll av de tre avtrekksviftene på taket av hus 3 og 4.
-11/11-24: Inspeksjon tak. Sprøyting mot mose gjennomført.
- 26/11-24: Brannsikkerhet. Informasjon sendt ut til alle på e-post og delt på Facebook-gruppen vår.
- 5/12-24: Sjekk av brannslukkingsapparater i P-kjeller. Gjennomført sammen med Buskerud Brannservice AS.
- 7/1-25: Snøsmelteanlegg i drift. Vi tester hvilke innstillinger vi må bruke under forskjellige forhold.
- 15/1-25: Brannskapene i oppgang A og C utdatert Brannskapene ble skiftet av Ing. Pettersen.

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

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Fellesformue
Kr 137 404,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 foreligger ikke på markedsføringstidspunktet, men styreleder opplyser pr. telefon 10.04. at regnskapet er godkjent og at det gikk i pluss.

Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 457 690,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig ekstra utbedringer foretatt i regnskapsåret 2024.

Budsjettet for 2025 til grunn et overskudd på kr. 17 283,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86365791

Tomt

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Bragernes Strand, med kort vei til både sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til en flott bypark, og det er kun ca. 5 minutters gange til Bragernes Torg.
Her finner du et rikt utvalg av restauranter, uteliv, kino, Magasinet og Torget Vest kjøpesentre, samt diverse kles- og skoforretninger – alt du forventer av et velutviklet handelssentrum. CC-senteret ligger også like ved leiligheten og tilbyr alt man trenger i hverdagen, inkludert treningssenter, apotek, Vinmonopol, Meny, Mester Grønn, Volvat og flere spennende butikker.

Brakerøya er i sterk utvikling, med nytt toppmoderne sykehus ferdigstilt i oktober 2025. Brakerøya stasjon ligger i tilknytning til sykehuset, med gode togforbindelser mot Oslo og Kongsberg. Beliggenheten er også svært pendlervennlig med ca. 12–16 minutters gange til Drammen stasjon og Brakerøya stasjon, som gir enkel forbindelse mot Kongsberg, Asker og Oslo.

Urbane Union Brygge ligger kun en hyggelig gåtur unna. Som et av landets største transformasjonsprosjekter, har Papirbredden blitt til et moderne og populært område med et bredt servicetilbud, blant annet moderne bibliotek, Moov treningssenter, restauranter, kaféer og Universitetet i Sørøst-Norge.

Leiligheten ligger også nært flotte tur og rekreasjonsområder. Populære Spiralen er en naturskjønn destinasjon som kan nås til fots eller med bil, med kafé og flotte turmuligheter sommer som vinter. I tillegg finnes det godt preparerte lysløyper for langrenn og sykkel inn mot Finnemarka, perfekt for friluftsinteresserte.

Denne leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Bragernes Strand!

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringslokaler.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 19.12.2006 og for innglassing av balkonger 08.01.2018.
Leiligheten var opprinnelig byggemeldt med 3 soverom, hvor deler av dagens bod var gang og hadde adkomst til to soverom.

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

Vei, vann og avløp

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

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

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

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

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

3301/113/650/13:
03.05.1991 - Dokumentnr: 3404 - Erklæring/avtale
Avtale i forbindelse med gjennomføring av kloakkrammeplan m.v.
Kan ikke avlyses uten samt. fra Drammen Kommune

15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Jordskifte
I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett Sak nr. 12/1996-6.00 Drammenselva
Lier kommune Drammen kommune - grensegang

12.12.2005 - Dokumentnr: 195583 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

12.12.2005 - Dokumentnr: 195591 - Erklæring/avtale
Vedrørende forurensning i grunn

23.05.2006 - Dokumentnr: 246243 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1146
Rett til å benytte søppelbod

23.06.2006 - Dokumentnr: 296647 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/4252

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand som den var på visning, og vil ikke bli ytterligere utvasket til overtagelser.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte med mindre annet avtales) kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 020,- 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 13. april 2026

Ansvarlig megler
John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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).

Tomtegata 10B

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	315 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Danvik skole (1-7 kl.)	344 elever, 17 klasser	23 min 🚶 2 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	644 elever, 43 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	23 min 🚶 2 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	18 min 🚶 1.6 km
St. Hallvard videregående skol...	750 elever, 26 klasser	7 min 🚗 3.3 km

Offentlig transport

Losjeplassen	Totalt 9 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		52 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 7 min 🚗

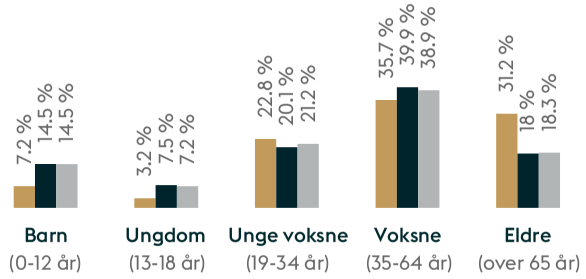
Barnehager

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

Dagligvare

Meny Brakerøya	5 min 🚶
Kiwi Brakerøya	7 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes strand/Engene p...	1.442	872
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

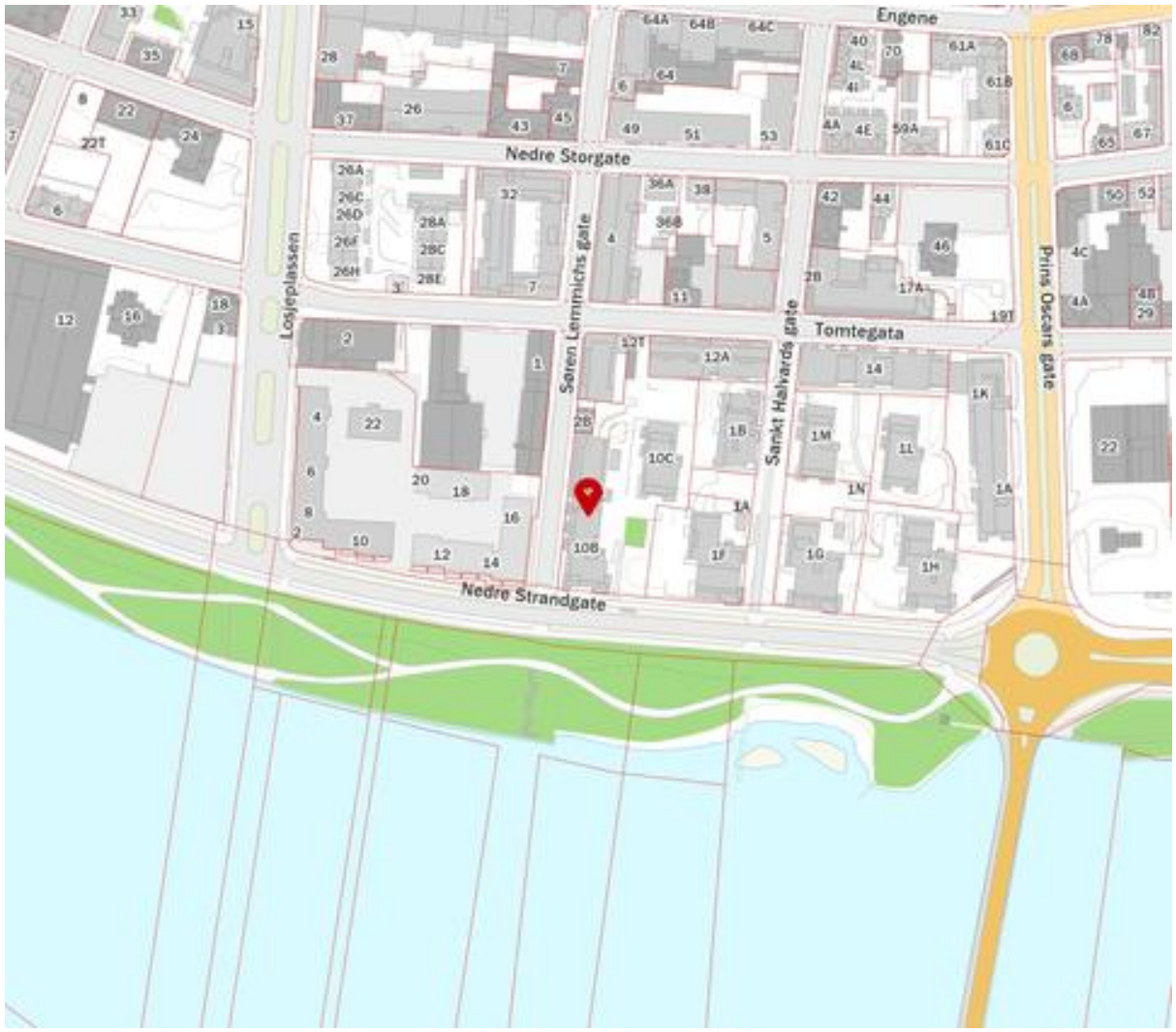
Sport

Fjellheim tennisbane	10 min
Fjellheim skole, gymsal	13 min
EVO Engenkvartalet	7 min
EVO CC Drammen	10 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tomtegata 10 B, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 650, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1569 **Eiendomsverdi ref nr:** BC8496

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

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

Norsk takst

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

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

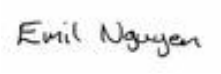
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass nummer 13.
- Parkeringsplasser i felles anlegg med plass nummer B13.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en skyvedør.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 17 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og plastheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger og himling av malte plater. Gulver har fliser.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

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

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

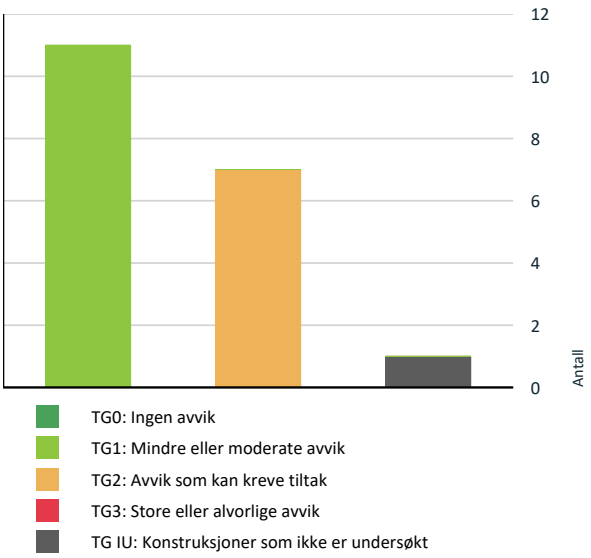
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• 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 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 17 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og plastheller.
Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Tilstandsrapport

Himling:
- Malte overflater.

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

- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
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.

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

Gjenværende forventet levetid: 5 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.

- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Det er påvist svelleskader på innredningen, samt noe riss/krakelering på servanten.
- Sanitærutstyr har middels/høy alder og er nær forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin, og det er derfor ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk. Baderomskabin er en prefabrikkert løsning.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Vegger og himling av malte plater. Gulver har fliser.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en middels alder som gir moderat sannsynlighet for skader.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

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

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 boden.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen

Tilstandsrapport

har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



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:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre radonmåling.

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)**
2. Etasje	111		17	128	
Felles bodområde		5		5	
SUM	**111**	**5**	**17**		
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Tor Christian Gudmundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	650		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tomtegata 10 B

Hjemmelshaver
Gudmundsen Anne-Charlotte, Gudmundsen Tor Erik Rørhus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BC8496

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor Christian Gudmundsen	9578-5999-4-1837381	2026-03-21 17:01:48
Odd Erik Gudmundsen	9578-5999-4-944683	2026-03-21 18:26:52

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
21. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Tor Christian Gudmundsen, Odd Erik Gudmundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tor Erik Rørhus Gudmundsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann 20. mars 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Odd Erik Gudmundsen	**2026-03-21**	**Tor Christian Gudmundsen**	**2026-03-21**

Identifikasjon

Odd Erik Gudmundsen

Identifikasjon

Tor Christian Gudmundsen

Signicat

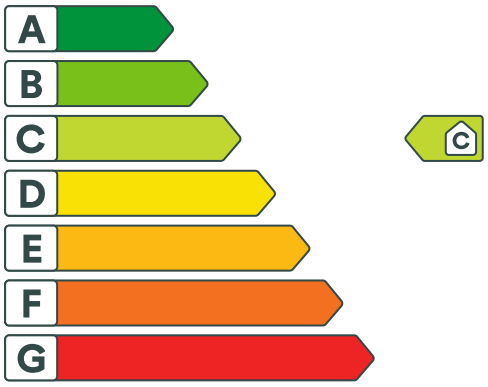
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279454**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20200367**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **650**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
112,33 kWh/m²	**18 211 kWh**



Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN

Detaljering

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



Tomtegata 10B, 3015 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Dato og sted

Dato: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00

Sted: Losjeplassen Cafe

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: André Sparre Brustad

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Liv Bente Tiedemann

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2024

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

4. Honorar til styret

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

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag om endring av vedtektenes 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

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

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

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

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

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

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

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

NYTT NØKKELSYSTEM FOR INNGANGSDØRENE I SAMEIET

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

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

NYTT DØRÅPNERANLEGG MED VIDEOÅPNING

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

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

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

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

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

Styret innstiller på at dagens ordning videreføres.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Bjarne Austgulen er på valg og stiller til gjenvalg.

Innstilling: Bjarne Austgulen gjenvelges som styreleder for 1 år

6.2 Styremedlemmer

Per Schenk er på valg og stiller til gjenvalg.

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

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

6.3 Valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fortsetter som valgkomité

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Bragernes Strand 3-4

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

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

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

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

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

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

  Vask gjennomført onsdag 8/5.

- 16/5-24: Fjernvarme.

  Bytter leverandør for innsamling av forbruksdata

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

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

- 7/6-24 Befaring på varmeanlegget

  HX kommer senere for å ha service på anlegget.

- 17/6-24: Bytte av fjernvarmemålere

  Utført mellom 17. og 20. juni.

- 18/6-24: Dugnad

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

- 19/6-24 Behov for fasadevask på bygningene

  Tilbud ble innhentet.

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

  Ista skal bytte ut alle målere.

- 20/6-24: Steinheller og gressfrø

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

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

  Knut Helgheim skiftet tre veggplater med skader.

- 1/7-24: Støvsuging på svalgangene

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

- 6/8-24: Defekt taklampe i kjeller

  Ing. Pettersen byttet lampe.

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

  Jensen Varme & Sanitær har byttet retningen på vannet.

- 12/8-24: Avlesing av vannmålere

  Utført og innrapportert.

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

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

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

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

- 1/10-24: Service på varmeanlegget

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

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

  Elektriker fra Ing. Pettersen kurset styret i bruken.

- 29/10-24: Inspeksjon tak

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

vifta.

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

  Skiftet til nytt lysrør fra vårt lager i teknisk rom.

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

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

- 7/11-24: Avtrekksvifter på takene

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

- 11/11-24: Inspeksjon tak

  Sprøyting mot mose gjennomført.

- 26/11-24: Brannsikkerhet

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

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

  Gjennomført sammen med Buskerud Brannservice AS.

- 7/1-25: Snøsmelteanlegg i drift

  Vi tester hvilke innstillinger vi må bruke under forskjellige forhold.

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

  Brannskapene ble skiftet av Ing. Pettersen.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Forsikring

Bygningsforsikring:

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

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

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

Forretningsførsel

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

Boligomsetning og juridiske seksjonseiere

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

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For styret

06.02.2025

Bjarne Austgulen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Bragernes Strand 3-4 - 2024-12

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

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

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Austgulen Styreleder	Joakim Jensen Styremedlem	Per Schenk Styremedlem

Liv Bente Tiedemann
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader

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

Antall årsverk sysselsatt:0,00

Note 3 - Anleggsmidler

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

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

Note 4 - Energi

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

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

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

Note 6 - Løpende driftskostnader

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

Note 7 - Administrative honorarer

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

Note 8 - Andre driftskostnader

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

Note 9 - Bankinnskudd for bundne midler

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

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

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

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragernes Strand 3-4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragernes Strand 3-4

Styreleder	Bjarne Austgulen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Joakim Jensen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Liv Bente Tiedemann (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Per Schenk (sign.)	01.04.2025

Til årsmøte i
Sameiet Bragernes Strand 3-4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bragernes Strand 3-4's årsregnskap som viser et underskudd på kr 457 690. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 1.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Strand 3-4 onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Losjeplassen Cafe.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 25

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 6

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 31

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

Vedtak:
Opptellingen ble godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

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

Vedtak:
Lars Hugo Tyldum ble valgt til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2024

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

4. Honorar til styret

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

5. Innkomne forslag

5.1 Forslag om endring av vedtektenes 4

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

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

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 9, Salg/Utleie endres slik:

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

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

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

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

Vedtak:
Ikke godkjent. Forslaget falt mot 26 stemmer

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

Forslag til vedtak: Styret pålegges å etablere et nytt nøkkelsystem for inngangsdørene i sameiet, og nytt døranlegg med videoåpning

Vedtak:
Ikke godkjent. Forslaget falt mot 22 stemmer

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:
Bjarne Austgulen ble gjenvalgt som styreleder for 1 år

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:
Per Schenk ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Alexander Hennie ble valgt som nytt styremedlem for 2 år

6.3 Valgkomité

Vedtak:
Styret fortsetter som valgkomité

SAMEIET
BRAGERNES STRAND 3-4
Orgnr 890049052

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BRAGERNES STRAND 3-4

Organisasjonsnummer
890049052

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

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

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

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

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

alt i henhold til opprinelig kjøpekontrakt.

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

4) **Medlemmenes rettigheter og plikter**

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

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

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

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

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

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

6) **Sameiermøter**

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

b) På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

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

8) **Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parabolantenner godtas ikke.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BRAGERNES STRAND 3-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Halvorsen og Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

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

Dato
08.01.2018

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

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

Tiltakshaver:
- JM Norge AS

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

** elektronisk signert av leder*

Tone Hau Steinnes
Avdelingsleder byggesak

**elektronisk signert av saksbehandler*

Linn Engen
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

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

DRAMMEN
KOMMUNE

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

Dato
19.12.2006

Halvorsen og Reine AS
Postboks 2183, Strømsø

3003 DRAMMEN

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

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 27.11.06.

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

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

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

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

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

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

Tien Le Thi
saksbehandler

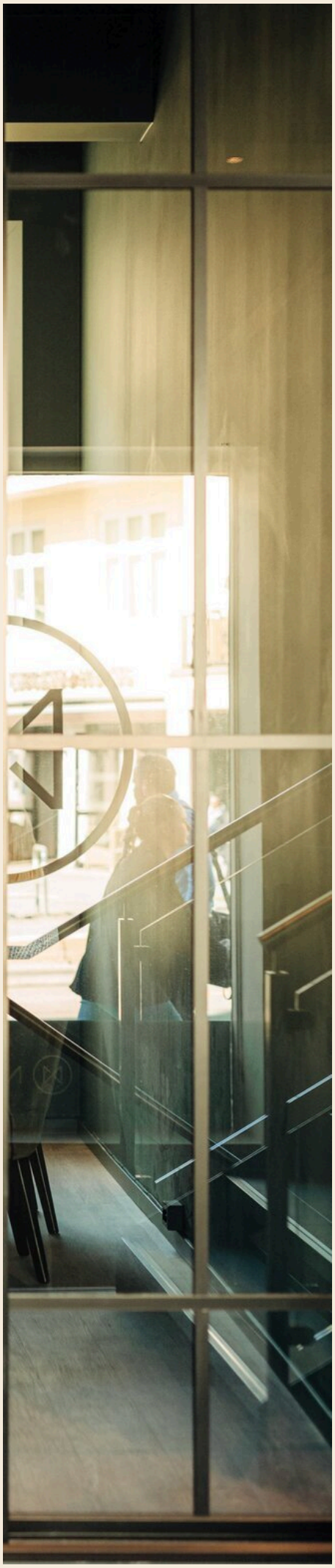
Bygge- og bevillingssaker
Grønne 1, 3008 Drammen
Saksbeh. byggesaksbehandler
Tien Le Thi
Tlf: 32 80 60 50 fax: 32 80 62 29
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0081/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tomtegata 10B 3015 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 650, snr 13 (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:

John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114