

Sankt Halvards gate 1L



Velkommen til

Sankt Halvards gate 1L



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

Bragernes Strand

Stor og lys 3-roms selveierleilighet med balkong og elveutsikt - Heis - Garasje - Sentral beliggenhet

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 324,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sankt Halvards gate 1L!

Dette er en stor og lys selveierleilighet med flott beliggenhet på Bragernes Strand.

Noen høydepunkter:

- Heis
- 2 gode soverom
- Bad/vaskerom og toalettrom
- Stor stue i åpen løsning med kjøkken
- Innglasset balkong på hele 18 kvm
- Gode solforhold og utsikt mot elva
- Medfølger parkering i garasjeanlegg
- Medfølger én sportsbod i felles kjeller
- Sentral beliggenhet med "alt" i gangavstand fra leiligheten
- Praktisk med kort gangavstand til Brakerøya stasjon
- Nærhet til elva med flotte turmuligheter langs promenaden
- Gangavstand til Bragernes Torg med restauranter og ulike servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	18 kvm
Totalt BRA:	119 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, bad, bod, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 114 kvm.

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



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK














SCHIELE


























08-18
08-17
08-15


Nye Drammen Sykehus
MENY




CC HELSE
telenor
tonic.
RINGO
Volvat
barnas hus
CC NATURKOST
NEMUS
nille
Normal
MENY
MENY
MENY
MENY
APOTEK 1
BAKER HANSEN




BRASK BRAMM


DBK - Hytta 2,0
Tverken 3,5
Skimten 6,0
Stiboltkrysset 1,5
Spiraltoppen 4,0
Sykehuset 4,0
Tverken 3,0 km
Goliaten 4,5 km
DOT
Landfallhytta 500 m
DOT

Informasjon

Sankt Halvards gate 1L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0063/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sankt Halvards gate 1L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 1158, snr 18 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Marianne Lillemork Nilsen
Petter Lillemork

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 119 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, bad, bod, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 114 kvm.

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

Innhold

5. Etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom/bad, toalettrom og innvendig bod.

Innglasset balkong på ca. 18 kvm.
Bod i felles kjeller på ca. 5 kvm (merket med nr. 08-18).
Parkeringsplass i felles garasjekjeller (merket med nr. 08-18).

Standard

Entré/gang: Velkommen inn! Stor gang med skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Praktisk med tilknytning til innvendig bod fra gangen, men god plass til ytterligere oppbevaring.

Stue: Lys og romslig stue med god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har parkett på gulv og malte vegger. Det er store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.
Fra stuen er det adkomst til stor innglasset balkong med flott utsikt. Balkongen har praktisk foldevinduer som kan åpnes på varme sommerdager, og lukkes helt.

Kjøkken: Pent kjøkken med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøl/fryseskap, fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate i laminat. Det er etablert barløsning med sitteplass for to.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er etablert praktisk skyvedørsgarderobe med god plass for oppbevaring. Soverom 2 er også av god størrelse med god plass for seng, kommode og garderobeskap.

Bad/Vaskerom: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, dusjnisje og toalett. Praktisk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Det er etablert benkeplate og hyller med plass til oppbevaring.

Toalettrom: Toalettrom med flislagt gulv. Rommet er utstyrt med spyletoalett fra Geberit og servant.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass merket med nr. 8-18. Det er mulighet for å etablere elbil-lader, men etter sameiets standard. Sameier må selv bekoste installeringen.

Modernisering og påkostninger

- Veranda innglasset med foldevinduer som kan åpnes/stenges helt
- Terrassevarmer med fjernkontroll

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap.
- Ingeniør Ivar Pettersen, 31.08,2020, ordrenr. 172848: opplegg stikk til lader el-

scooter opplegg for stikkontakt i garasje Lagt inn i Boligmappa ihht fakturatekst.
- Elektrisk anlegg kontrollert 22. mars 2012.

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:
- Fundament: Betongfundament.
- Grunnmur: Plasstøpt betong og betongelementer.
- Yttervegger: Stål- og betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater og behandlet murpuss.
- Takkonstruksjon: Antatt betongkonstruksjon, tekket med takpapp eller folieduk.
- Etasjeskiller: Støpt betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendige vinduer grunnet mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp
- Innvendig overflater grunnet registrert slitasje på parkettgulvet, med glipper og bruksmerker i øvrige rom
- Innvendige dører grunnet registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren, noe som tyder på fuktpåvirkning
- Elektrisk anlegg grunnet ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene.
- Sluk, membran og tettesjikt grunnet mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen.
- Sanitærutstyr på bad grunnet påvist sprekker/riss og ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Overflater på toalettrom grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne og bom i fliser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vindu soverom grunnet råteskade. Det er opplyst av selger at styret er informert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-3 stk lamper over kjøkkenbenk

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr. 500 - 800,- per mnd. kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 324,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Grunnpakke TV og internett kr. 435,-

A-konto fjernvarme og varmtvann kr. 1 392,-

Garasje kr. 228,-

Grunnkostnad kr. 2 269,- (Felles bygningsforsikring, digitale tjenester, løpende driftskostnader, reparasjon og vedlikeholdskostnader, strøm i fellesarealer, forretningsfører, revisjon og styrehonorar)

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

Kommunale avgifter

Kr 14 179,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp kr. 6 092,-

Vann kr. 3 743,-

Renovasjon kr. 4 343,- (samarbeid renovasjon, gangtillegg samarbeid renovasjon)

Selger opplyser om at eiendommen er lite bebodd, og kostnad for vann/avløp er derfor lavere enn faktisk forbruk. Selger opplyser om at normalt forbruk vil ligge på ca. 10 000 - 15 000,- i året.

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

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig kr. 1 260 142,-
Som sekundærbolig kr. 5 040 567,-

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bragernes Strand 8, orgnr. 993 515 329

Om sameiet

Sameiet Bragernes Strand 8 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 993515329. Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Vedlikehold gjennomført de siste 5 år:
- Maling av vinduer utvendig ble gjennomført sommeren 2021.

Planer i sameiet:
- Utbedre lokale råteskader i noen fasadeplater

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 51 442,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 36 947,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 155,-.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter. Årsmøte er planlagt avholdt i mai. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025.

Det er oppdaget noe råte under noen fasadeplater, og styret vil se på og utbedre dette. Med mindre det dukker opp noe utforutsett i den forbindelse, er det ikke

planlagt økninger i felleskostnader utover normal utvikling.

Styreleder opplyser per 31/3-25 om at det ikke er noen ytterligere store vedlikeholdsplaner på trappene per nå.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr føres i bånd i henhold til Husordensreglenes punkt 3.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86740574

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 367 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er pent opparbeidet med plenarealer, lekeplasser og prydbusker. Asfalterte og hellelagte adkomstveier og parkeringsplasser.

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

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten har en meget fin beliggenhet sentralt på Bragernes i Drammen. Det er god tilknytning til butikk- og servicetilbud, samt offentlig transport. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av leiligheter, næringseiendom samt noe eneboliger. Området har gjennomgått en stor oppgradering med nybygging de senere år.

Det er kort vei til alle byens fasiliteter, og med bare få minutters gange har man butikksenter som innehar alt man trenger for både hygge og hverdag. Her har du blant annet en rikholdig Menybutikk, post i butikk, vinmonopol, samt en flott Mester Grønn. Rikt utvalg av andre forretninger som Anton sport, Rustad, Jernia, klesbutikker mm. Like ved har du også Kiwi Brakerøya som fremstår som stor og innholdsrik, nyoppusset i 2018. Drammen er stadig i utvikling, og inneholder mange spennende nisjebutikker og serveringssteder. Ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek.

Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til elvepromenaden som er et flott sted på sommeren. Elvepromenaden kan tilby både badestrand og sandvolleyballbane, i tillegg til flotte turmuligheter langs elva. Du trenger ikke gå

langt for å befinne deg i vakker natur. Enkel adkomst til Bragernesåsen med flotte turveier opp til Åspaviljongen og Spiralen, og videre inn i den flotte marka. Det er også fine turveier langs elva, med fine grusede gangveier. Elveparken og Holmennokken er fine tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter.

Det er god tilknytning til kollektivtilbud med Brakerøya stasjon i gangavstand fra boligen. Her er det avganger ca 2 ganger i timen, og inn til Oslo S bruker toget 33 minutter.

Bebyggelse

Sentrumbebyggelse med ulike blokker for bolig og næring.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon med både Brakerøya stasjon og Drammen stasjon i gangavstand fra boligen. Brakerøya er et populært knutepunkt for pendlere, med både buss- og togavganger, samt noe pendlerparkering. Fra leiligheten bruker man ca 10-13 minutter gange til Brakerøya. Toget tar deg fra Drammen stasjon til Oslo S på ca 35 minutter, og Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca 60 minutter. Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til de øvrige bydelene.

Skoler og barnehager

Barnehage: Det er en rekke barnehager i Drammen kommune, hvorav Bragernes har 11. 5 er kommunale og 6 er private. Nærmeste barnehage til leiligheten er Bragernes Strand barnehage. Bragernes Strand Barnehage er en liten sentrumsbarnehage med ca. 42 barn i alderen 1-6 år og 11 trivelige ansatte. Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Skole: Nærmeste barneskole for leiligheten er Bragernes. Den ligger høyt og fritt til, ca 10-15 minutters gange fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Børresen ungdomsskole, og ligger i ærverdige lokaler ca 25 minutters gange fra boligen. Ulike videregående skoler i Drammen/Lier. For mer informasjon se drammen.kommune.no. Drammen har også et universitet beliggende på Papirbredden, for mer informasjon se usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg og innglassing av balkonger datert 09.01.2018.
Det foreligger godkjente tegninger i forbindelse med oppføringen, som samsvarer med dagens planløsning.

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 2014-2036 er

avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for Bragernes Strand (23.09.2003) med formål til boliger.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for RV 282 Holmenbrua (25.09.2018)

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/1158/18:
28.06.2007 - Dokumentnr: 522400 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Barnehage Etablert På Bragernes Strand Løpenr: 10160946
Barnehagen har rett til utplassering av lekeapparater på arealet og har plikt til forsvarlig vedlikehold. Barnehagen har bruksrett til deler av fellesarealer på eiendommen. Apparater/utearealer er til fri benyttelse for beboerne utenfor barnehagens åpningstid.
Rettet fra pengeheftelse iht tgl § 18, HFS 10.06.2009

Diverse påtegning
Bruksrett på 476 m2 av fellesarealet.

07.10.2009 - Dokumentnr: 751313 - Best. om vann/kloakkledning
Rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger og adkomstrett til drift og vedlikehold av anleggene.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.2009 - Dokumentnr: 463 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1837

07.05.2010 - Dokumentnr: 333742 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1173
Bruksrett til spesifikk p-plass og sportsbod. Bruksretten kan ikke overdras.
Bruksrett kan leies ut til annen boligsameier, men krever styrets godkjenning.
Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Drammen kommune og rettighetshaver.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 56 617,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 202 667,- 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 1. april 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sankt Halvards gate 1L

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 1158, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1193 **Referansenummer:** HZ9990

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Fundament: Betongfundament.
Grunnmur: Plasstøpt betong og betongelementer.
Yttervegger: Stål- og betongkonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater og behandlet murpuss.
Takkonstruksjon: Antatt betongkonstruksjon, tekket med takpapp eller folieduk.
Etasjeskiller: Støpt betong.

Oppvarming:
- Fjernvarme via radiatorer.
- Elektriske varmekabler på bad.

Øvrige forhold:
- Bod i felles kjeller med plass nummer: 08-18
- Parkeringsplass med plass nummer: 08-18

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass.

Leiligheten har en branndør av typen B30 samt en skyvedør til balkongen.

Leiligheten har en innglassert balkong på ca. 18 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

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

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater.
- Malt betongdekke.

Etasjeskiller består av betongdekke.

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

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type rustfritt stål.

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:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er flislagt, vegger og himlingen består av malte gipsplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Det er mekanisk avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon via felles anlegg. Det er veggventiler på bad og toalettrom.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

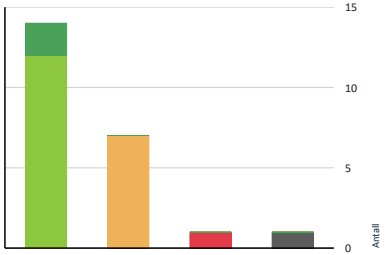
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger samt ferdigattest for oppføring av bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vindu - Soverom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Vindu - Soverom

Soverommet har ett vindu med 2-lags isolerglass.

Det er opplyst av selger at styret er informert om råteskaden, og at utbedringen vil bli utført av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskade på vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

TG 3 settes på vinduet grunnet registrert råteskade.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Leiligheten har en branndør av typen B30 samt en skyvedør til balkongen.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre bruksmerker på ytterdøren.
Dørene fremstår i normal stand for alderen med forventet slitasje, og noe vedlikehold bør påregnes over tid.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglassert balkong på ca. 18 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke og rammekonstruksjon av stål og glass.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte overflater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater.
- Malt betongdekke.

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

Det er registrert slitasje på parkettgulvet, med glipper og bruksmerker i øvrige rom.
På befaringsdagen ble det også observert spikerhull på enkelte vegger, noe som anses som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

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

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren, noe som tyder på fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på baderomsdøren grunnet oppsvulming på nedre kant, sannsynligvis forårsaket av fuktpåvirkning.
Døren er fortsatt funksjonell, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av normalt vedlikehold for å oppnå TG 0/1.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm 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.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type rustfritt stål.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran: 25 år.
Gjenværende levetid: 8 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.

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.



5. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

- 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 riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert mindre riss på servanten og aldringstegn på sanitærutstyret.

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

TG 2 er gitt fordi det, gitt alderen, er naturlig å forvente noe utskifting i de kommende årene.
Det sanitære utstyret og innredningen fremstår likevel i normal stand, som forventet for alderen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Det anbefales å montere komfyrvakt og Waterguard for å redusere risikoen for brann- og vannskader, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Gulvet er flislagt, vegger og himlingen består av malte gipsplater.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Det er mekanisk avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

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

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

- Det er registrert bom i fliser.

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

TG 2 settes da bom i fliser indikerer manglende vedheft til underlaget, noe som kan øke risikoen for sprekker eller løse fliser over tid.
Selv om det ikke er registrert synlige skader, bør tilstanden følges opp og utbedres ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

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

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



Avløpsrør

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

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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.

Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon via felles anlegg.
Det er veggventiler på bad og toalettrom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

Varmesentral

Leiligheten har fjernvarme med radiator.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.
Vedlikeholdet håndteres av sameiet, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ingeniør Ivar Pettersen utførte den 31.08.2020 opplegg for stikkontakt til lader for el-scooter og opplegg for stikkontakt i garasje.

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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

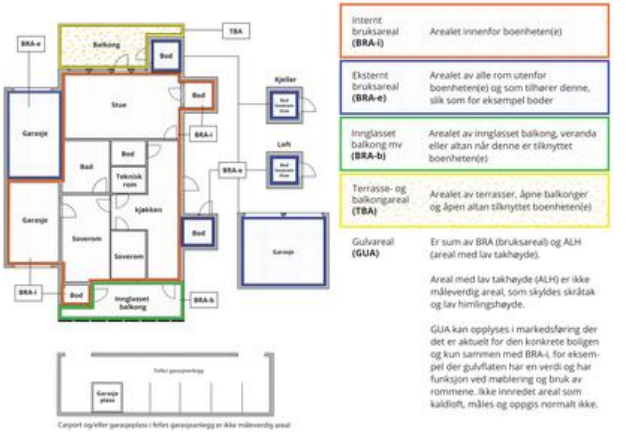
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	96		18	114	
Felles kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**	**18**		
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Bod, Toalettrom		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 18 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger samt ferdigattest for oppføring av bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom:
- Bod på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Marianne Lillemork Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	1158		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sankt Halvards gate 1 L

Hjemmelshaver
Lillemork Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bragernes Strand i Drammen, med gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtransport. Rett over veien ligger den idylliske elvepromenaden, som byr på grøntområder, bade- og fiskemuligheter, sandvolleyballbane og hyggelige spisesteder med uteservering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Sankt Halvards gate 1 L, 3015 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 1158
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HZ9990

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

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
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sankt Halvards gate 1L, 3015 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Petter Lillemork, Marianne Lillemork Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Randi Lillemork

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Del av sameie
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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen, 31.08.2020, ordrenr. 172848: opplegg stikk til lader el. scooter opplegg for stikkontakt i garasje Lagt inn i Boligmappa ihht fakturatekst

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 22. mars 2012

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

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Overtatt dødsbo 15.02.2025, har ikke kjennskap

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: 10-0063/25

Sankt Halvards gate 1L

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 294 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	27 min 1.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 356 elever, 26 klasser	6 min 3.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	27 min 2 km
Lier videregående skole 550 elever	6 min 3.3 km

Offentlig transport

Losjeplassen Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.4 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	16 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

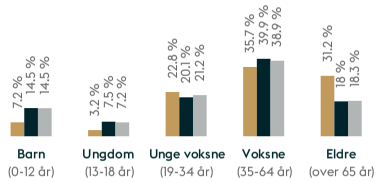
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	4 min 0.3 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	15 min 1.1 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1... 26 barn	16 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Cc Drammen	7 min
Meny Brakerøya	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

Fjellheim tennisbane	12 min
Løkkebergparken aktivitetsanle...	15 min
EVO CC Drammen	7 min
SATS Drammen	7 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



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

Husordensregler
Bragernes Strand hus 8

Endret på sameiermøtet 10.april.2019

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 klokken 23:00 og 07:00. Spesielle arrangementer som man forventer kan gi støy, må varsles naboene på forhand.
   Sameier som midlertidig stiller boligen eller garasjen til disposisjon for andre skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler.

2. Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist garasje- og parkeringsplass med unntak for av- og pålessing av tungt gods. Utleie /lån av garasje/parkeringsplass skal kun skje til beboere på Bragernes Strand. Gjesteparkeringen kan ikke benyttes for beboers kjøretøy. Tilrettelegging for elektrisk ladning av kjøretøy skal til enhver tid følge retningslinjer fastsatt av styret i garasjesameiet.
   Seksjonseier har rett til å montere ladeuttak og tilkobling til El-anlegg
   av typen Zaptec Pro. Forbruk av strøm vil skje ved avregning av faktisk forbruk minst en gang i året og faktura sendes beboer. Før ladepunkt settes opp må det søkes skriftlig og godkjennes skriftlig av styret. Alle kostnader vedrørende oppsetting, vedlikehold frem til sameiet ladeinfrasturktur og evt utskifting bekostes av seksjonseier. Oppsetting skal utføres av fagfolk med nødvendig faglig kompetanse. Om det oppstår skade evt følgeskader på bygningsmassen som følge montering, må andelseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette. Styret kan, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, fjerne oppsatt ladepunkt.

3. Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr føres i bånd
   NB! Hundene bør ha sitt sanitærområde langt fra inngangspartiet. Vis hensyn!
   Mating av fugler er ikke tillatt innenfor sameiets grenser

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.
   Avskjerming mot vind, sol eller innsikt på eller over balkonger og vinduer må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder utvendige belysningsarmaturer.
   Det er ikke tillatt å montere eller plassere tekniske innretninger/hjelpemidler som private antenner, varmepumper eller andre fremmedelementer utenfor leilighetenes vinduer eller veranda eller i inngangspartier, uten styrets skriftlige godkjennelse.
   En slik godkjennelse gis kun etter skriftlig søknad med beskrivelse av innretningen og målsatt angivelse av plasseringen.
   Et eventuelt avslag behøves ikke begrunnes av styret og kan kun ankes inn for årsmøtet.

5. Alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje, bod og boligdel samt søppel bod, skal

6. Iflg. norsk lov er røyking ikke tillatt i innvendige fellesrom som trappehus, heis, garasjeanlegg og bod/kjeller etc. Utluftning av leiligheten må ikke forega ut mot gang/oppgang sa 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, plast, papir/papp og glass. 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, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i ganger etc. Det er ikke tillatt å hensette emballasje, ski, skotøy eller lignende i felles gang/oppgang. Sykler kan settes på oppmerket plass i garasjen. Beboer plikter å fjerne denne i forbindelse med rengjøring av garasjeanlegget.

9. Det skal ikke gis adgang til bygningen til andre enn egne besøkende. Inngangspartiet og oppganger må holdes ryddig.

10. Det kan ikke foretas fasadeendringer eller montering av parabol- og andre antenner eller annet utstyr uten styrets skriftlige godkjenning. Skriftlig søknad til styret om endringer skal være begrunnet og målsatt skisse med plassering skal vedlegges.

    Utvendige persienner skal være identisk med farge 0058 fra Alfa Solskjerming el. l.

    Markiser skal være grå og for loddrett bruk, unntatt på de verandaer der det ikke er tak. Søknad til styret om glassvegger av enhver høyde må være vedlagt garanti fra leverandør mot a løsne fra fester og skades av ekstremvær.

    Det er tillatt for seksjonseier å foreta innglassing av egen terrrasse/balkong. Tiltaket er imidlertid søknadspliktig hos kommunen og beboer som ønsker slikt utført må selv bekoste administrasjon og søknadsprosessen for dette. Innglassingen skal følge samme stil som øvrig innglassing både med hensyn på stil og farge. For å sikre dette skal Windoor benyttes som leverandør. Styret skal orienteres i forkant av et slikt tiltak. Fremtidig vedlikehold og utskifting må dekkes av beboer.

    Glass kan bare være klart, splintsikkert og i henhold til godkjent prøve

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

12. Ved tap av hovednøkkel til boarealet/hoveddør, må styret straks få beskjed. Styret vil bestille nøkler via Norlock as.

    Ved bestilling av ekstranøkler via styret- oppgi navn, leilighetsnummer og antall nøkler.

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

Styret for sameiet Bragernes Strand hus 8.

Vedtekter
For sameiet Bragernes Strand 8

Vedtatt på sameiermøte 20. oktober 2008
Sist endret på sameiermøte 24.04.21 til 02.05.21

1. **Navn**
   Boligsameiets navn skal være Sameiet Bragernes Strand 8 med adresse Sankt Halvards gate 1L, 3015 Drammen

2. **Eierforhold**
   Sameiet består av 22 boligseksjoner på gnr. 113 bnr. 1158 i Drammen Kommune. Hver seksjon består av en ideell andel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

   Bruksenheten består av:
   - Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
   - Bruksrett til 1 sportsbod og garasjeplass i garasjeanlegg (Bragernes Strand Garasjesameie).

   I tillegg har sameierne rett til bruk av boligsameiets og huseierforeningens fellesareal.

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 16.06.2017 §28, 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 punkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning som følge av eierseksjonsloven §32. Vedlikeholdsansvaret regnes for:
      a) inventar
      b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
      c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
      d) skap, benker, innvendige dører med karmer
      e) listverk, skillevegger, tapet
      f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
      g) vegg-, gulv- og himlingsplater
      h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
      i) vinduer og ytterdører.
      j) Vedlikehold og utskifting av terrasse/balkonginnglassing som ikke er pålagt montert av utbygger

   Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal også holde tilsyn med vann-/avløpsrør i andre rom enn våtrom, og sørge for at disse ikke medfører lekkasje som kan skade seksjonens indre rom eller øvrig bygningskropp.

   Seksjonseier som har foretatt innglassing av terrasse/balkong plikter å vedlikeholde og foreta nødvendig utskifting for egen regning.

   Av ytre vedlikehold skal sameier sørge for rengjøring av sluk på terrasser/balkong. Dersom sameier har utført installasjoner eller bygningsmessige tiltak på egen terrasse/balkong, plikter sameier å vedlikeholde dette. Sameiers manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven §32 kan medføre erstatningsansvar etter eierseksjonsloven §34.

   Sameiets vedlikeholdsplikt følger av eierseksjonsloven §33, og omfatter alt vedlikehold som ikke faller inn under dem enkelte sameiers vedlikeholdsplikt definert under punkt 4 b).

   Sameiet har ingen parkeringsplasser som er opparbeidet etter vedtak i Plan- og bygningsloven for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Eierseksjonsloven §26 som gir styret myndighet til å pålegge bytte av parkeringsplass dersom en annen sameier krever tilrettelagt parkeringsplass gjelder således ikke.

   Boligsameiet har pliktig medlemskap i Bragernes Strand Huseierforening. Styrets leder eller den styret utpeker representerer boligsameiet i huseierforeningen.

   Det tillates å montere ladeuttak med tilførsel fra El-anlegg etter søknad og godkjenning av styret. Seksjonseier er selv ansvarlig for kostnadene for innkjøp og montering. Det kan kun monteres ladepunkt av en spesiell type, dette skal være nærmere beskrevet i Husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold, utskifting av ladeuttak og tilførsel av strøm fra ladeinfrastukturen installert av sameiet. Montering skal utføres av fagfolk med nødvendig kompetanse. Styret kan, dersom ovennevnte ikke overholdes, fjerne oppsatt ladepunkt med tilførsel. Om det oppstår skade evt. følgeskader på bygningsmassen som følge av tilkobling, må andelseier dekke alle kostnader knyttet til utbedring av dette.

5. **Fordeling av fellesutgifter**
   Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.
   Eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

6. **Sameiermøter**
   a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven §43.
   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 datert fullmakt.
   e) Leier av boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
   f) Ordinært sameiermøte skal behandle:
      1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
      2. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem. Fastsette styregodtgjørelse
      3. Valg av revisor
      4. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
      5. Andre saker som nevnt i innkallelsen

7. **Ekstraordinært sameiermøte**
   Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets 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 valgkomite, eller kan opprette en egen valgkomite
g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret
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.

9. Salg/Utleie

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

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

10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. Pkt. 5. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. Eierseksjonsloven § 29 tredje avsnitt.

11. Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 flertall av de avgitt stemmer

12. Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Bragernes Strand 8

Dato og sted

Dato: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30
Sted: Lille Ælling - Losjeplassen 8

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 36 947,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 58.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Beløpet er uforandret fra forrige årsmøte.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år etter Thomas Hvamstad

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Thomas Hvamstad som styreleder for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret fungerer som valgkomite og innstiller på gjenvalg av Thomas Hvamstad som styreleder for en ny periode.

6.2 Styremedlem for 2 år

Det skal velges styremedlem for 2 år etter Roger Fridheim

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Roger Fridheim som styremedlem for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret fungerer som valgkomite og innstiller på gjenvalg av Roger Fridheim som styremedlem for en ny periode.

6.3 Varamedlem for 1 år

Det skal velges varamedlem for 1 å etter Lise Linderoth

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Lise Linderoth som vara for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret fungerer som valgkomite og innstiller på gjenvalg av Lise Linderoth som vararepresentant for en ny periode.

6.4 Valgkomité

Styret er sameiets valgkomite.

Med vennlig hilsen for styret

18.03.2024

Thomas Hvamstad

Styrets årsmelding 2023 for Sameiet Bragernes Strand 8

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Bragernes Strand 8 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 993515329. Sameiet består av 22 boligseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Thomas Hvamstad
Styremedlem, Roger Fridheim
Styremedlem, Line Skistad
Varamedlem, Lise Linderoth

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

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

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 3 styremøter og behandlet og protokollert 11 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Bragernes Strand 8.

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

Saker som er under arbeid:

- Ingen særskilte saker under arbeid

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Maling av vinduer utvendig ble gjennomført sommeren 2021

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 86740574. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseierer i sameiet.

Sameiets økonomi

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

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

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr 13.676. Også i 2023 var det betydelige kostnader knyttet til fjernvarme. Fjernvarmekostnaden økte fra kr 360.000 i 2022 til 363.000 i 2023. Selv om energiprisene var lavere i 2023, var det spesielt kaldt på slutten av året. Det måtte skiftes ut en styringsenhet i heisen i 2023. Dette kostet kr 88.000, og medførte at kostnadene knyttet til heisen var uvanlig høye i 2023.

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

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

For styret

08.03.2024

Thomas Hvamstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Resultatregnskap Sameiet Bragernes Strand 8 - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	920 736	848 910	920 745	973 080
Andre inntekter	1	7 240	4 297	0	0
Sum inntekter		**927 976**	**853 207**	**920 745**	**973 080**
Kostnader					
Personalkostnader	2	67 262	67 262	66 178	66 178
Avskrivninger	3	8 668	8 668	8 664	8 664
Strøm og annen energi	4	363 485	360 427	380 000	380 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	124 096	109 677	148 812	170 000
Løpende driftskostnader	6	101 222	95 089	95 000	112 100
Administrativ konsulentbistand	7	72 048	69 584	76 568	78 244
Digitale tjenester		106 324	82 302	106 896	111 428
Forsikringer		52 055	44 108	47 520	57 000
Andre driftskostnader	8	9 546	4 251	6 107	4 311
Sum driftskostnader		**904 705**	**841 368**	**935 745**	**987 925**
Driftsresultat		**23 271**	**11 839**	**-15 000**	**-14 845**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		9 465	3 802	15 000	15 000
Andre finansinntekter		4 211	3 934	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**13 676**	**7 736**	**15 000**	**15 000**
Årets resultat		**36 947**	**19 575**	**0**	**155**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		36 947	19 575	0	0
Sum disponeringer		**36 947**	**19 575**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Bragernes Strand 8 - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	34 673	43 341
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	9	320 041	310 576
Sum anleggsmidler		**354 714**	**353 917**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 327	0
Andre fordringer		138 342	76 246
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		407 893	389 249
Sum omløpsmidler		**549 562**	**465 494**
SUM EIENDELER		**904 276**	**819 412**

Balanse - Sameiet Bragernes Strand 8 - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		454 717	417 770
Vedilkeholdsfond		300 000	300 000
Sum egenkapital	**10**	**754 717**	**717 770**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		500	160
Leverandørgjeld		83 794	32 572
Skyldig off. myndigheter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		65 264	68 910
Sum gjeld		**149 559**	**101 642**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**904 276**	**819 412**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Hvamstad Styreleder	Line Skistad Styremedlem	Roger Fridheim 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 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	433 716	386 052
3601 Leieinntekter garasjer	60 192	58 344
3604 Fjernvarme	319 908	319 770
3630 Internett / Bredbånd	106 920	84 744
3622 Strømforbruk elbil	7 240	4 297
Sum	**927 976**	**853 207**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	950	950
5330 Styrehonorar	58 000	58 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 312	8 312
Sum	**67 262**	**67 262**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Noter Sameiet Bragernes Strand 8

Note 3 - Anleggsmidler

	Etabering Elbil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 677
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 677
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 005
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 673
Årets avskrivninger :	8 668
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	7

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6200 Energi, fjernvarme, gass	310 737	294 077
6340 Lys, varme	52 747	66 350
Sum	**363 485**	**360 427**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 194	16 481
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	112 192	71 103
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	10 192	21 366
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	518	727
Sum	**124 096**	**109 677**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6330 Vaktmestertjenester	8 032	7 221
6360 Renhold	59 759	57 845
6395 Sommer og vintervedlikehold	33 431	30 023
Sum	**101 222**	**95 089**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	3 888	3 350
6710 Forretningsførerhonorar	68 160	66 234
Sum	**72 048**	**69 584**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6500 Verktøy	0	359
6550 Driftsmateriale	3 480	690
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	801
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 666	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 402
7790 Annen kostnad	0	-1
Sum	**9 546**	**4 251**

Note 9 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2023	År 2022
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	320 041	310 576
Sum	**320 041**	**310 576**

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 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Opptjent egenkapital	454 717	417 770
Vedlikeholdsfond	300 000	300 000
SUM EGENKAPITAL	**754 717**	**717 770**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragernes Strand 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragernes Strand 8

Styreleder	Thomas Hvamstad (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Line Skistad (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Roger Fridheim (sign.)	18.03.2024

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til årsmøte i
Sameiet Bragernes Strand 8

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Bragernes Strand 8´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 36.947. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

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, 19. mars 2024
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

DRAMMEN
KOMMUNE

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

Vår referanse
14/6521/34/LINENG
Arkivkode
GBNR 113/1158
Deres referanse

Dato
09.01.2018

Ferdigattest - 113/1158, Sankt Halvards Gate 1L, (Hus 8),
Oppføring av boligbygg og innglassing av balkonger
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Tiltakshaver:
- JM Norge AS

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

Mottatt gjennomføringsplan gjelder kun innglassingen. Øvrig del av bygg ble ferdigstilt før gjennomføringsplaner ble innført som dokument.

Gjennomført tiltak: Oppføring av leilighetsbygg med 22 leiligheter over parkering og innglassing av balkonger, jfr. endring av tillatelse 27.03.2015.

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.

Byplan
Byplan avd. byggesak

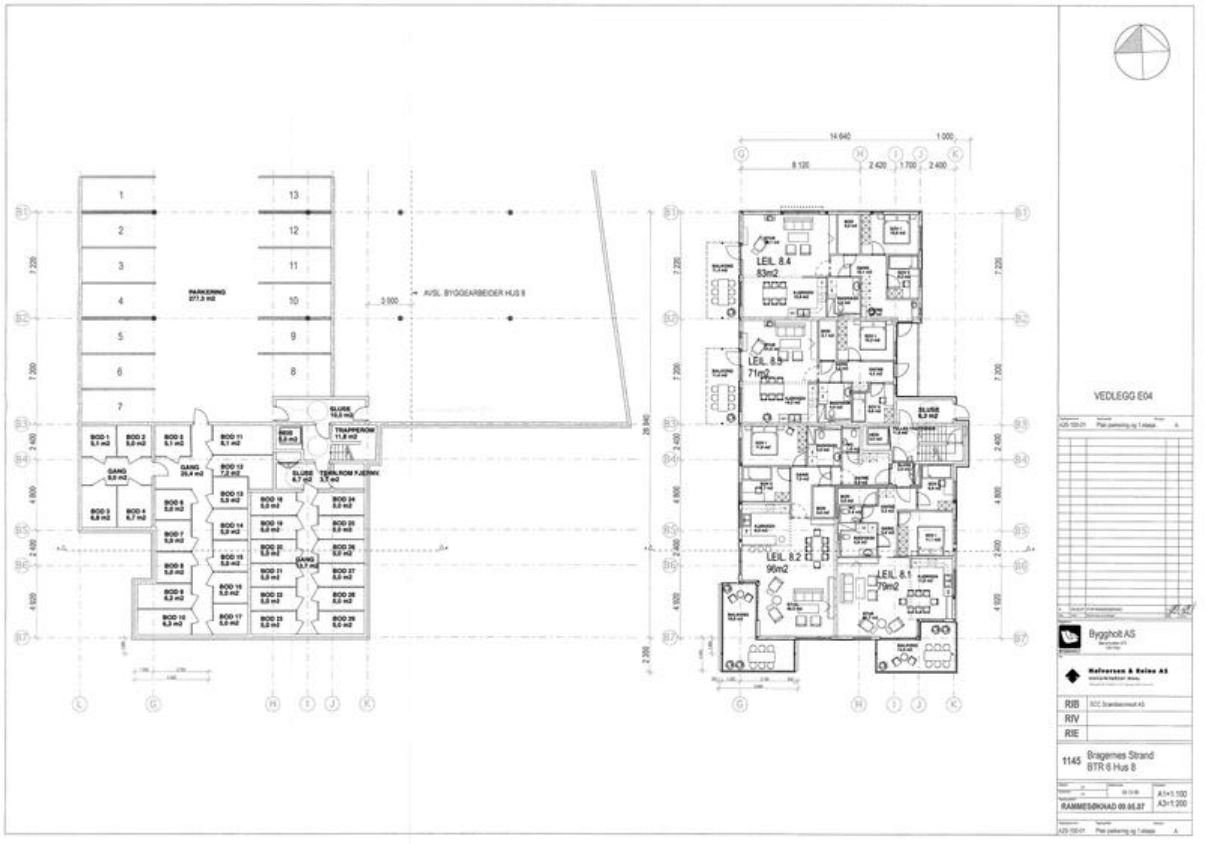
Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

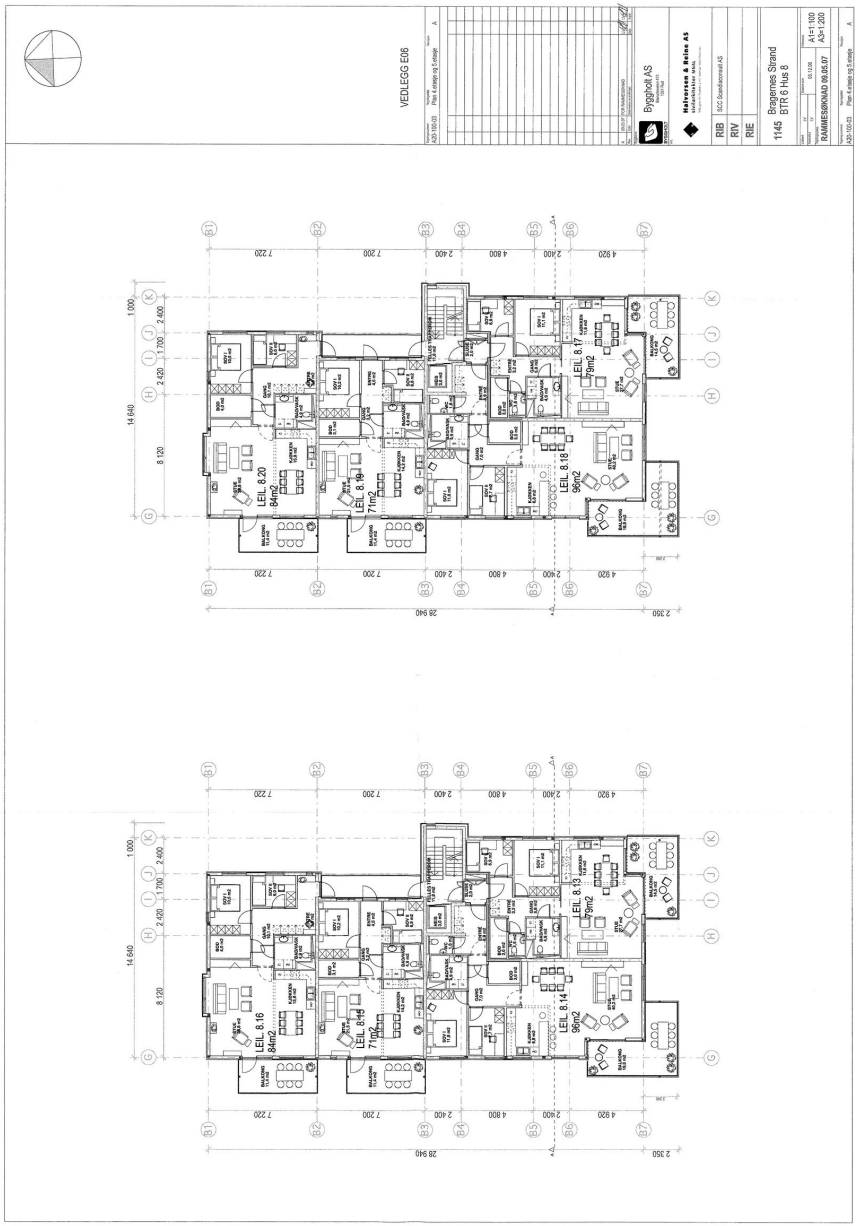
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

Med hilsen

**elektronisk signert for leder*
Tone Hau Steinnes
avdelingsleder byggesak

**elektronisk signert av saksbehandler*
Linn Engen
saksbehandler


PARKERING
277,3 m2
AVSL. BYGGEARBEIDER HUS 8
LEIL. 8.4
83m2
LEIL. 8.3
71m2
LEIL. 8.2
99m2
LEIL. 8.1
70m2
VEDLEGG E04
Byggholt AS
Halvorsen & Reine AS
RIB
RIV
RIE
1145
Bragernes Strand
BTR 6 Hus 8
RAMMESØKNAD 00.00.07
A1=1:100
A3=1:200


VEDLEGG E06
Byggholt AS
Halvorsen & Reine AS
RIB
RIV
RIE
1145 BTR 6 I Hus 8
RAMMESØKNAD 09.05.07
A1=1:100
A3=1:200
LEIL. 8.20
84m2
LEIL. 8.19
71m2
LEIL. 8.18
98m2
LEIL. 8.17
98m2
LEIL. 8.16
84m2
LEIL. 8.15
71m2
LEIL. 8.14
98m2
LEIL. 8.13
98m2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47
Side 1 av 11

Drammen kommune org.nr. 939 214 895
Byplan avd. byggesak
Engene 1
3008 Drammen
ref. 1004

DRAMMEN KOMMUNE
BYGG - OG BEVILLING
ENGENE 1
3008 DRAMMEN

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
602	Drammen	113	1158	0	0

ST. HALVARDS GATE 1L

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	JM Byggholt AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Bruk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	79	B	13	B	79	B	25				37				49			
2	B	96	B	14	B	96	B	26				38				50			
3	B	71	G	15	B	71	B	27				39				51			
4	B	83	G	16	B	83	B	28				40				52			
5	B	79	B	17	B	79	B	29				41				53			
6	B	96	B	18	B	96	B	30				42				54			
7	B	71	B	19	B	71	B	31				43				55			
8	B	83	B	20	B	83	B	32				44				56			
9	B	79	B	21	B	96	B	33				45				57			
10	B	96	B	22	B	96	B	34				46				58			
11	B	71	B	23				35				47				59			
12	B	83	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1837 = nevner: 1837

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr 463 Tinglyst 02.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato | Utstederens underskrift

Tegn. s 2/8-1
Ilig. +4 m/ Valen i Drammen kommune:
Gårdeierskap: Fellesareal, Tilhører gnr 413 bnr 1155
Omfatter: Tilhører gnr 413 bnr 2 (veiareal)
2x fellesgrøfter 401

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-1998/3-2004 RF — Side 1 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47
Side 2 av 11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	JM BYGGHOLT AS iHHT FIRMAATTEST THOR OLAF ASKVIK STEINAR SKUI	

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-1998/3-2004 RF — Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
113	1158			Drammen

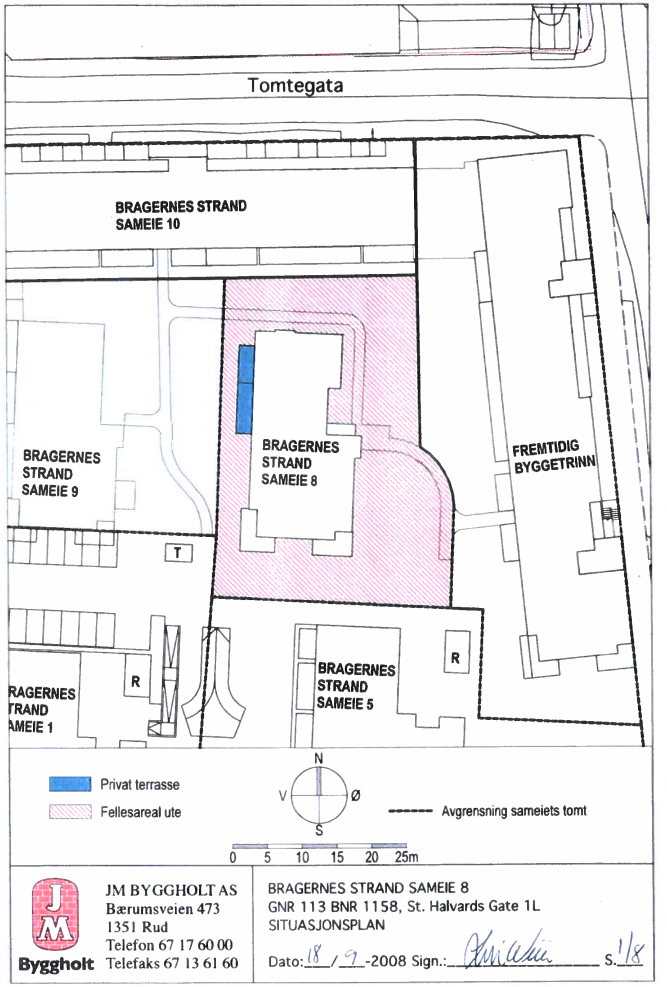
Dato	Stempel og underskrift
5/12 - 2008	DRAMMEN KOMMUNE Bygplan Anne Grete Astrup

Noter:

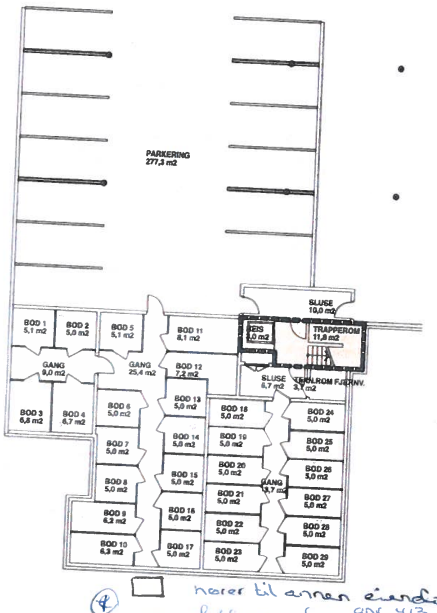
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift



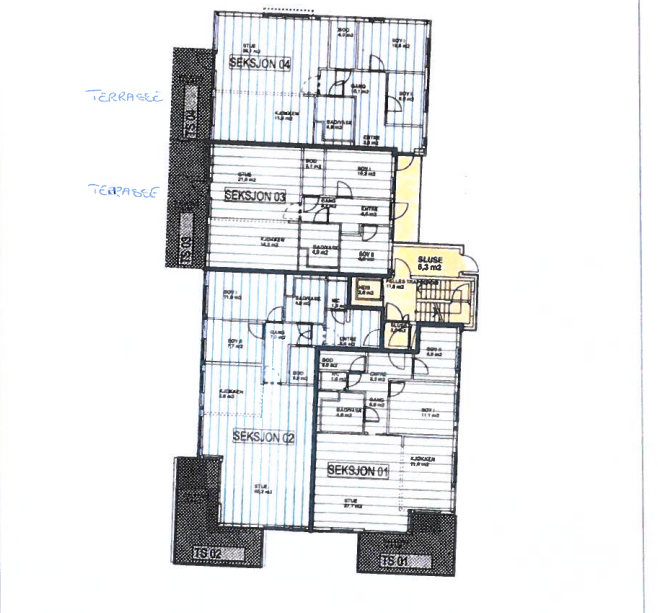
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN KJELLER
M=1:200 (A4)
Dato: 4 / 12 -2008 Sign.: S. 2/8

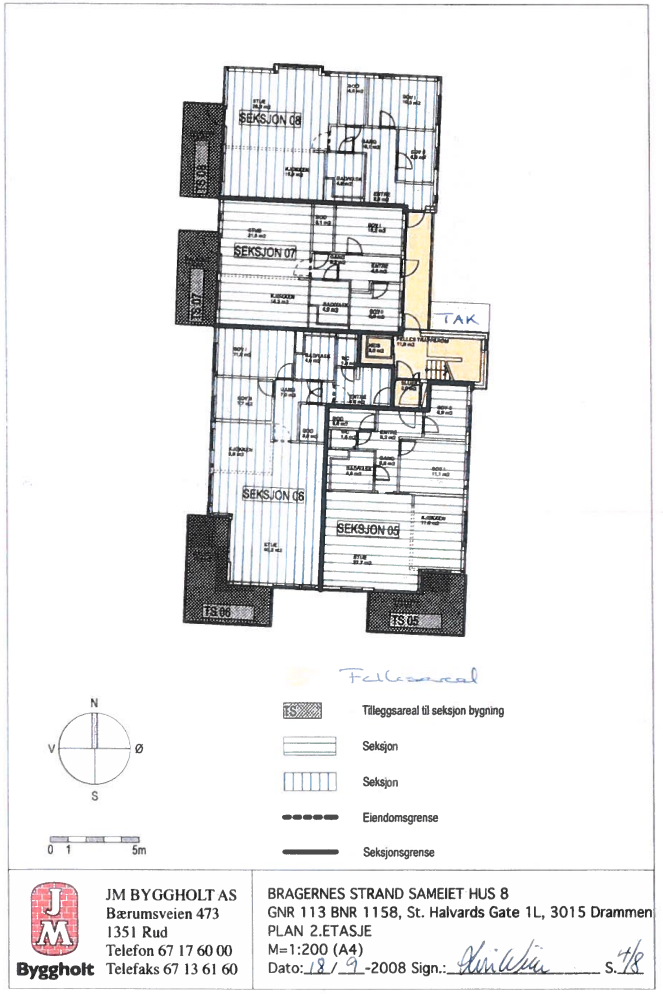
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN 1.ETASJE
M=1:200 (A4)
Dato: 18 / 3 -2008 Sign.: S. 3/8

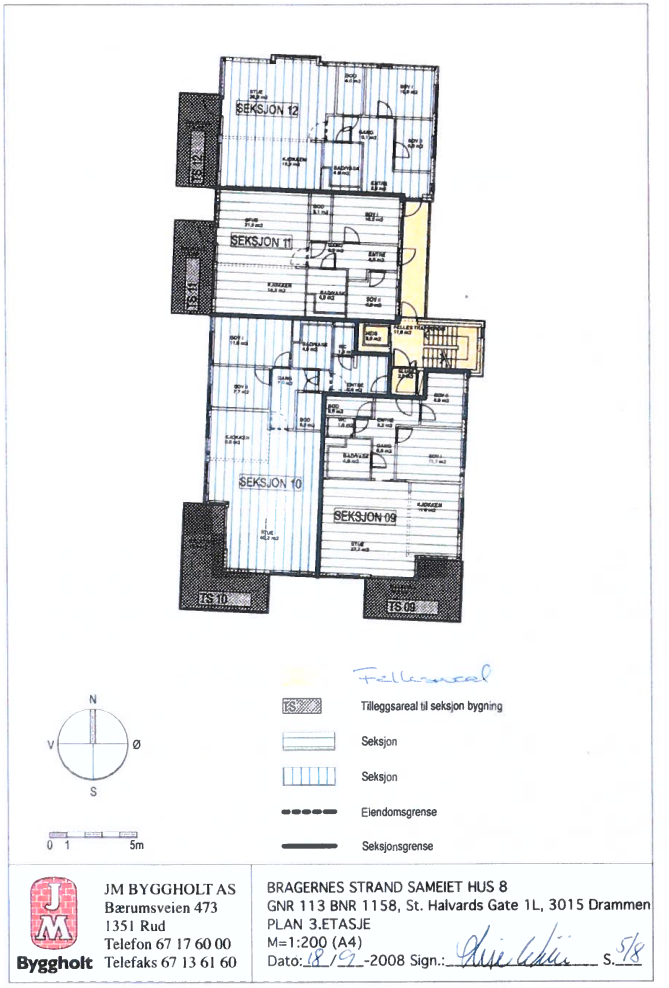
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN 2.ETASJE
M=1:200 (A4)
Dato: 18 / 9 -2008 Sign.: Arne Lehn S. 4/8

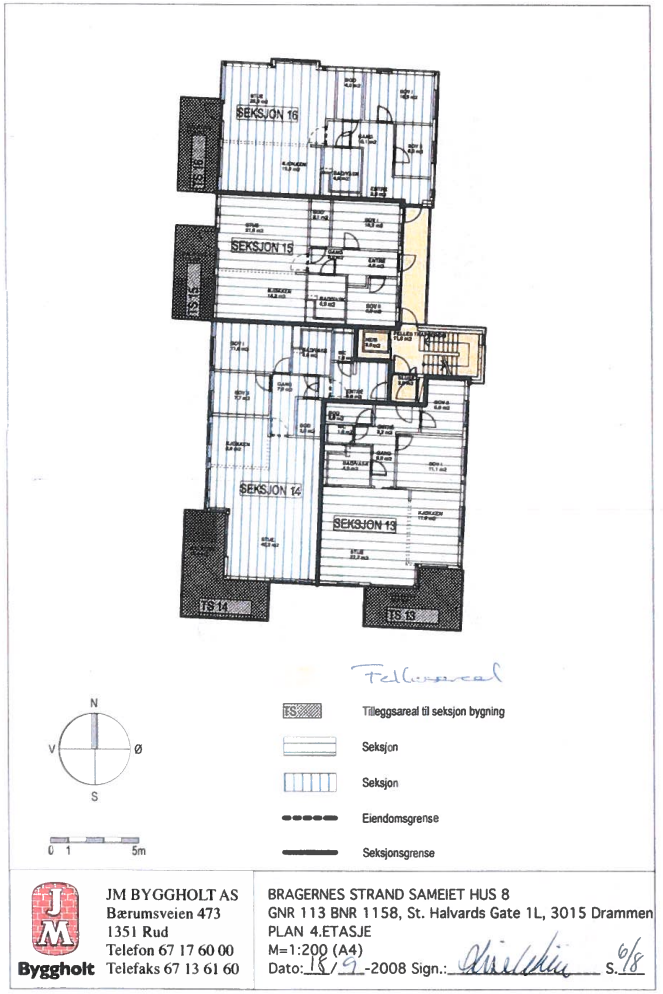
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN 3.ETASJE
M=1:200 (A4)
Dato: 18 / 9 -2008 Sign.: Arne Lehn S. 5/8

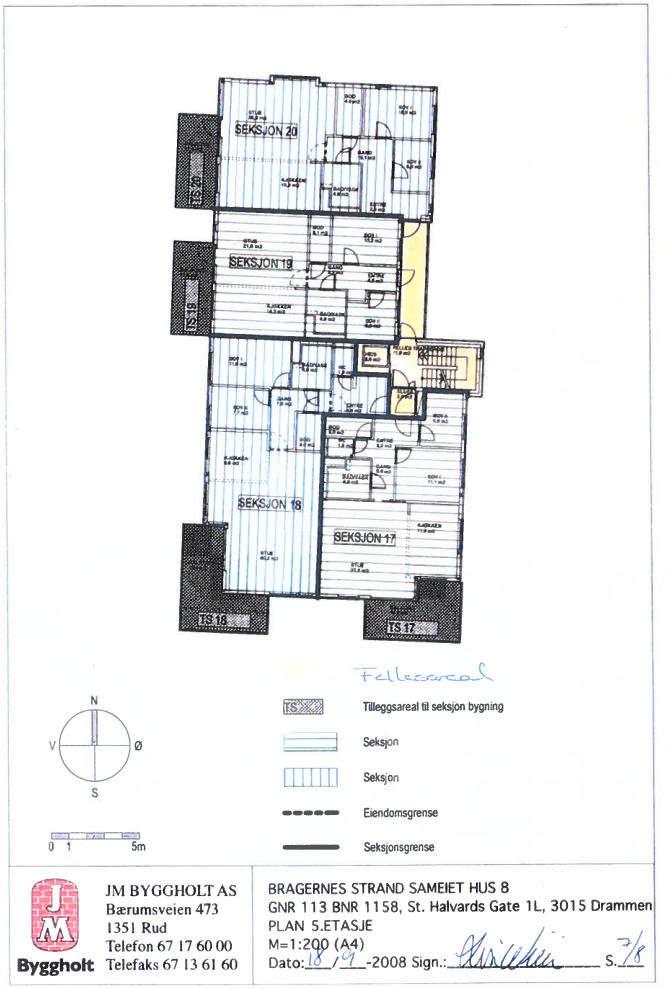
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN 4.ETASJE
M=1:200 (A4)
Dato: 18/9-2008 Sign.: S. 6/8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN 5.ETASJE
M=1:200 (A4)
Dato: 18/9-2008 Sign.: S. 7/8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/463/200
Uthentet 2025-03-14 10:47



Fellesareal

N
V
Ø
S

0 1 5m

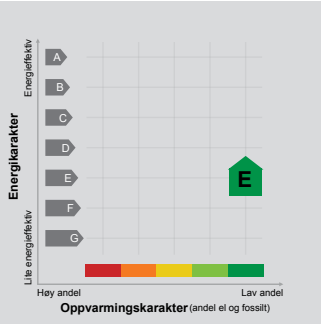
TS Tilleggsareal til seksjon bygning
Seksjon
Seksjon
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt

BRAGERNES STRAND SAMEIET HUS 8
GNR 113 BNR 1158, St. Halvards Gate 1L, 3015 Drammen
PLAN 6.ETASJE
M=1:200 (A4)
Dato: 18 / 9 -2008 Sign.: S. 8/8

ENERGIATTEST

Adresse	Sankt Halvards gate 1L
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	1158
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20207035
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-100523
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sankt Halvards gate 1L 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 1158, snr 18 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no