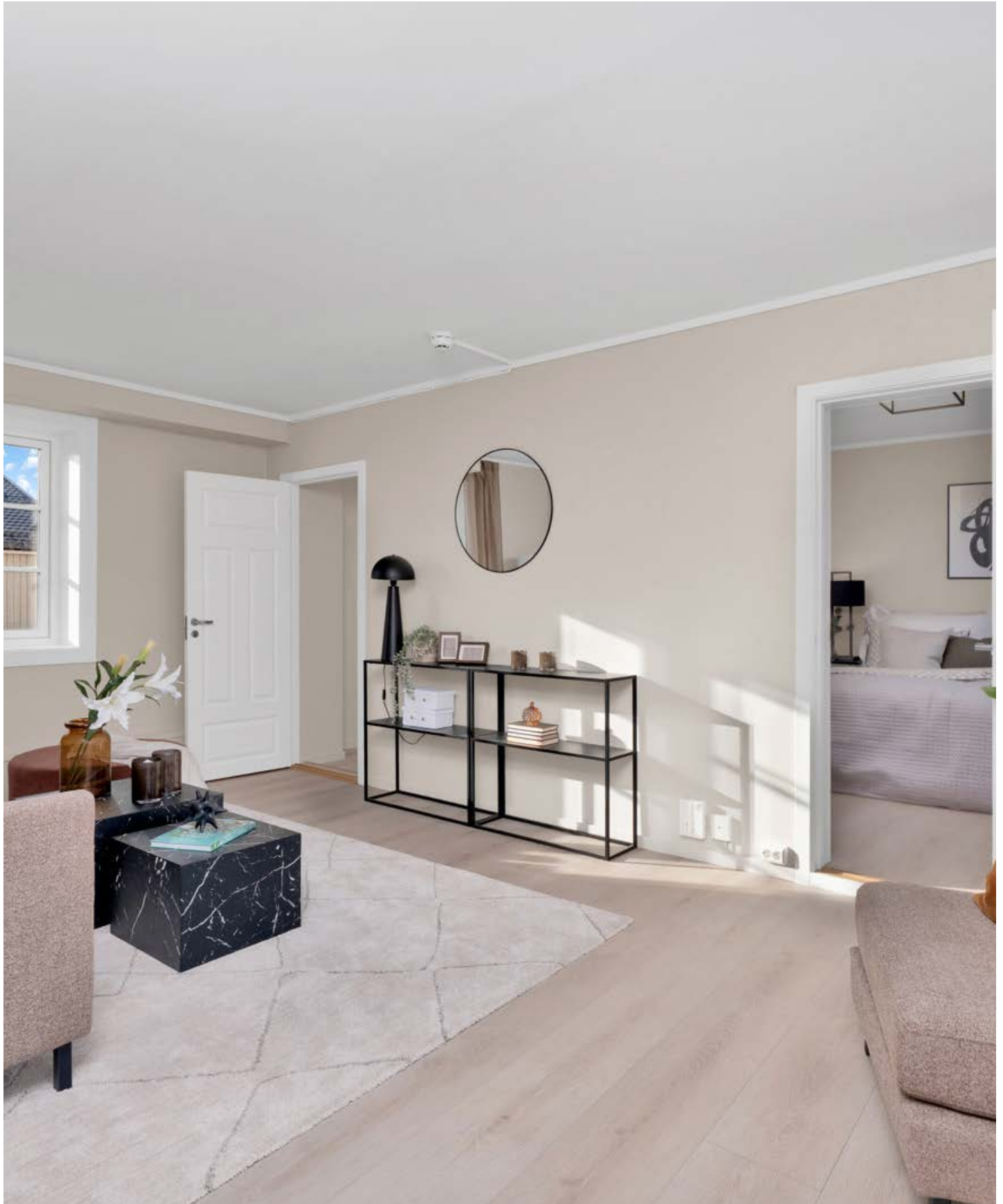


Tollbugata 62E

STRØMSØ

notar



Prisantydning Kr 3 590 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm Megler Madeleine Lauritzen Tlf 954 17 808

NOTAR.NO

notar



Tollbugata 62E

**Flott 3-roms selveier i Bangegården |
Oppgraderinger 2025 | Parkering | Sjarmerende
bakgård & sentral beliggenhet!**

Adresse	Tollbugata 62E 3044 DRAMMEN
Prisantydning	Kr 3 590 000,-
Omkostninger	Kr 90 840,-
Totalpris	Kr 3 680 840,-
Fellesutgifter	Kr 2 336,-
BRA-i/BRA Total	60/60 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1780
Soverom	2
Etasje	1

Madeleine Lauritzen har gleden av å presentere Tollbugata 62E - En praktisk og flott leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet like ved Gyldenløve Brygge på Strømsø. Fra leiligheten har du nærhet til det meste du trenger i det daglige og det er gang og sykkelsti til jernbanen og Strømsø sentrum.

Verdt å merke seg:

- Lave felleskostnader
- Vesentlig oppgradert i 2025
- Plassert i en sjarmerende bygård med særpreg
- Praktisk innvendig bod
- Umiddelbar nærhet til buss og ca. 9 min gange til togstasjonen
- Flotte tur- og rekreasjonsområder langs Drammenselva og i marka
- Kort vei til E18
- Ingen forkjøpsrett
- Leiligheten benytter én biloppstillingsplass i sameiets felles gårdsplass

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Madeleine Lauritzen

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
954 17 808 / madeleine@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	34
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

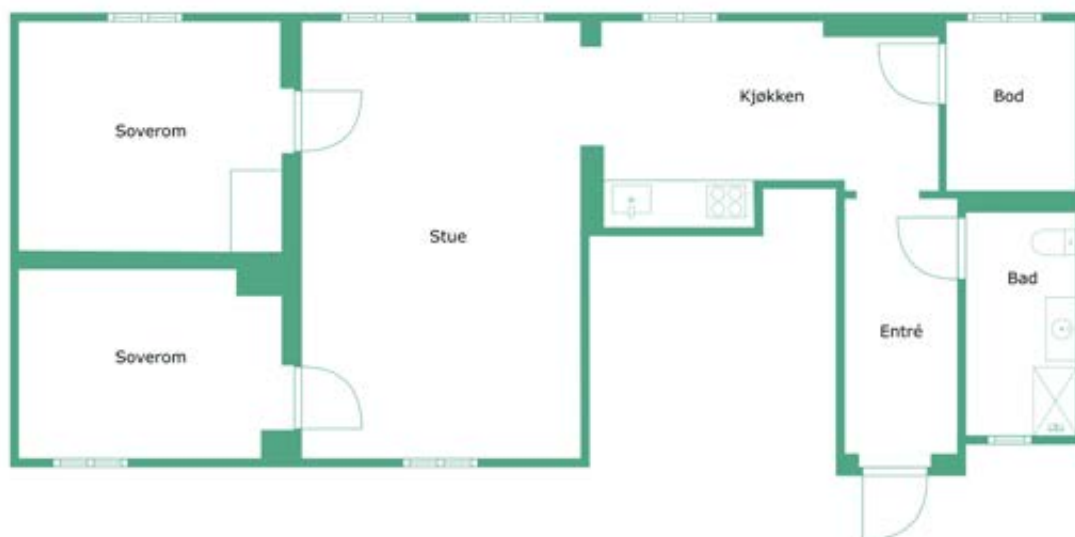


Madeleine Lauritzen v/Notar ønsker velkommen til Tollbugata 62E!



Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom I og soverom II

Plantegning



Plantegning



Romslig stue med god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblelement og annet ønsket interiør. Vindusflater på begge sider av rommet sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære



Leiligheten har en gjennomgående moderne fargetone og fremstår som tiltalende og velholdt. Takhøyde stue: ca 2.38 m



Fra stuen er det direkte adkomst til kjøkkenet, som ligger i naturlig tilknytning og gir en praktisk og åpen romfølelse



Kjøkkenet med klassiske, profilerte fronter og benkeplate i slitesterk laminat



Videre består innredningen av platetopp, stekeovn og kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert fliser på vegg



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til en hyggelig spisegruppe. Takhøyde kjøkken: ca 2.12 m



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement



Rommet er malt i en tidsriktig farge som gir en moderne og innbydende atmosfære



Det er god plass til praktisk garderobeskap



Soverom II kan egne seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor



Det er fin plass til å innrede etter ønske og behov



Den nåværende løsningen gir plass til en praktisk skrivepult som egner seg utmerket til hjemmekontor, studier eller skolearbeid



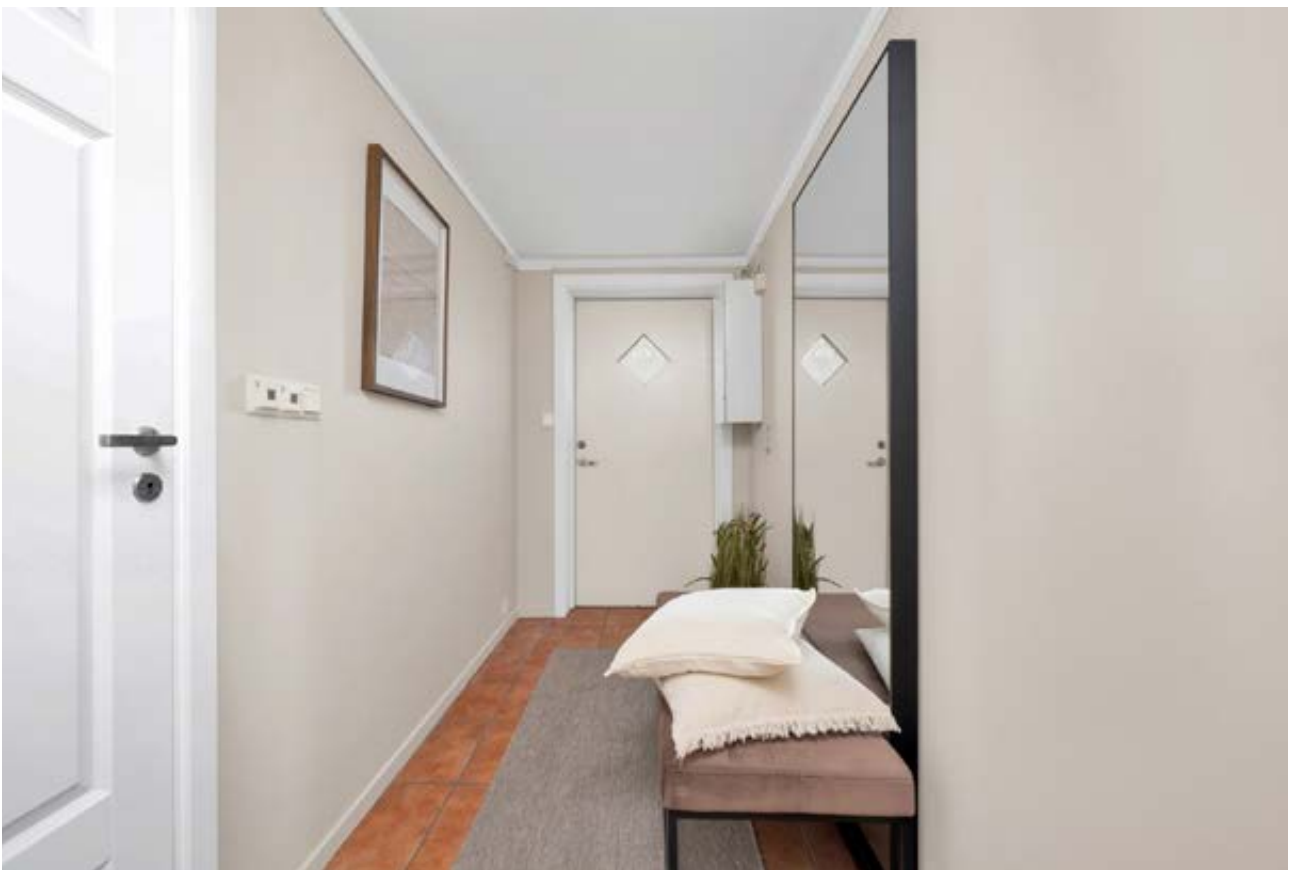
Helfilset bad med ny servanttinnredning og innfellbare dusjvegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.



Badet har moderne innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg/ plass for vaskemaskin



Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler som gir god komfort. Det er naturlig ventilasjon i rommet



Praktisk entré med fliser og gulvvarme



Romslig innvendig bod med svært god oppbevaringsplass. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i denne boden.



Inngangsparti



Nabolaget består av eldre trehusbebyggelse og ligger i kort gangavstand fra bykjernen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Historie (hentet fra sameiets hjemmeside)

"Eiendommen Tollbugata 62 ble kjøpt av kjøpmann Hans Bang omkring 1780. Bang reiste sitt store våningshus omkring 1790 og knyttet den sammen med en atskillig eldre sidefløy. Tollbugata var dengang Strømsøs travleste. Hans Bang ble født 1. september 1748 i Randers i Danmark. Han kom antakelig til Norge i 1769 og arbeidet som fullmektig på et handelskontor for Johannes Arbo & Søn i Drammen inntil han begynte for seg selv. Han ble bjelkeeksportør, for eksporten av bjelker var fri. Bjelkeeksporten gikk hovedsaklig til Holland. Hans Bang ble snart en av de ledende bjelkeeksportører på Strømsø. Året 1800 var han den 5. største trelasteksportøren i Drammen med en eksport for 33.300 riksdaler."

Tollbugata 62 E ligger sentralt på Strømsø, med gangavstand til alt du trenger. Med kun 5 min gange til bussterminalen og togstasjonen er dette også en perfekt leilighet for pendlere. Her har du et bredt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet og både Strømsø torg og Bragernes torg er sjarmerende knutepunkter for handel og servering. Her finner du et bredt spekter av shoppingmuligheter, kulturelle arrangementer, restauranter og underholdningssteder. Drammen har en blomstrende bykjerne med mange aktiviteter og arrangementer som

passer for alle aldre og interesser. Det er også kort avstand til urbane Union Brygge hvor du kan vandre langs elvepromenaden, nyte solen på en fortauskafé eller oppsøke det brede spekteret av kulturopplevelser området byr på. Her ligger også Papirbredden kunnskapspark med universitet, karrieresenter og bibliotek.

Elvepromenaden er et populært tur- og rekreasjonsområde for byens innbyggere. Her finner du pent opparbeidede turveier, sitteplasser, sandstrender og andre rekreasjonsmuligheter. Dette er også en populær rute for joggere, hvor du kan tilpasse distansen etter hvor mange broer du ønsker å passere. Underveis kan du stoppe ved en av "Tufteparkene" i Fjordparken eller byparken for en ekstra treningsøkt. Om vinteren er det et meget godt skiløypenett med flere lysløyper i marka. Strømsgodset IF har sitt eget treningsanlegg med kunstgressbane på Marienlyst, samt kunstisbane på vinterstid. Ved siden av stadion ligger Drammensbadet som kan by på innen- og utendørs badeland samt trening- og velværesenter. I tillegg er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter både i Strømsåsen og Bragernesåsen året rundt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved en rekke butikker i umiddelbar nærhet, bl.a. Kiwi Strømsø og Kiwi XI Strømsø Senter. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet



Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 år) ,Strømsø barnehage (1-5 år) og Bikkjestykket barnehage (1-5 år).
Danvik skole (1-7 kl), Marienlyst ungdomsskole(8-10 kl) og Drammen videregående skole ligger også i nærområdet.

Rett i nærheten finner man busstopp i Tordenskiolds gate og Knoffs gate. Se www.brakar.no for rutetider. Drammen stasjon ligger i kort gangavstand fra boligen og byr på hyppige togavganger til Oslo, Kongsberg og Vestfoldbyene. Dette gjør pendling enkelt og effektivt. For bilpendlere er det rask tilgang til E18, som gir enkel adkomst til Oslo og andre større byer i regionen. Bangeløkka har også bussholdeplass for ekspressbuss retning Oslo og Kongsberg hver time, døgnet rundt. Halvtimes avganger til og fra Oslo morgen og ettermiddag.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tollbugata 62E, 3044 DRAMMEN

OPPDRAKSNUMMER

17-0048/25

SELGER

Javier Hernan Cortes

MATRIKKE

Gårdsnummer 111, bruksnummer 608, seksjonsnummer 5, i TOLLBUGATA 62 med orgnr.: 921505647 i Drammen kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at strømforbruker for 2024 utgjorde 11 582 kWh.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.738 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med variert beplantning og en steinbelagt terrasse i hagetunet, som gir et innbydende uteområde. Det er et gruset parkeringsområde, og mellom bygningene finner man et felles, hyggelig hagetun. Her er det en sittegruppe som skaper et trivelig miljø for avslapning og samvær.

SAMEIEBRØK

7/120

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.05.2025. utført av Steffen Hegle-Olsen.

BYGGEÅR

1780

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Det er saltak teknet med stålplater. Grunnmur av sparesteinsmur og mur. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer og stående panel.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer:

Bygningen har nyere malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er sidehengslet.

Dører:

Bygningen har standard hovedytterdør.

Innvendige dører:

Innvendig behandlede dører.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør: Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vanninntaket er med plastledning. Innvendige vannledninger er utført i kombinasjon av kobber og plast.

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg er utført med både skjult og åpen installasjon. Sikringsskap med automatsikringer.

Målersikring 32 A.

Branntekniske forhold: Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted. Ved montering av ildsted må det meldes til brann/feirvesen.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe og ildsted > Boligen har mursteinspipe. Ikke tilkoblet ildsted. Ved montering av ildsted må det meldes til brann/feirvesen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Radon > Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Kryp kjeller > Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på

skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. 3) Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det ble målt 18 vektprosent fukt i treverk i etasjeskille. Dette anses som i grenseland for hva som regnes som forhøyede fuktverdier. Det er ikke registrert symptomer på skader, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilerings må etableres. Fuktsperre på bakken bør etableres. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden. God ventilasjon i kryp kjeller er viktig for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre fuktproblemer.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger > Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Til bad er det benyttet kobberrør, mens til kjøkken er det plastledning uten varerør. Løsningen ved kjøkken gir ikke mulighet for lekkasjedeteksjon eller utskifting uten inngrep. Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør > Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller

annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Uten tilfredsstillende avrenning kan lekkasjer fra varmtvannstanken føre til vannskader. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av tett underlag og avrenning til egnet sted, alternativt lekkasjestopper.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling > Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert riss og malingssøl i flisfuger ved dør. Tidligere hull i vegg er tettet med fugemasse. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv > Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Registrert høydeforskjell på 20 mm fra slukrist - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm. Bom i flis utgjør en risiko ift. fliser kan løse eller er mer utsatt for å sprekke. Det er i tillegg registrert at én gulvflis er erstattet med flis i avvikende farge. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt > Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning. Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er redusert. Over tid kan membranen bli sprø og sprekke på grunn av aldring,

temperaturforandringer og slitasje.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon > Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon > Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Registrert noe avflassing av maling på panel. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kan påregnes generelt vedlikehold av kledning / tømmer med tiden.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Utvendig > Vindu på bad > Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduet på badet er av noe eldre dato enn øvrige vinduer i boligen. TG2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering, der det er registrert generell slitasje, slitte tetningslister og noe værslitt treverk. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Overflater gulv i entre > Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert sprekk i flis ved dør. TG2 settes på bakgrunn av skadeomfanget og redusert overflatestandard. Konsekvens/tiltak: Skaden vurderes som lokal og har foreløpig ikke funksjonell betydning, men bør følges opp.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe knirk og ujevnheter, typisk for eldre bjelkelagskonstruksjoner. Ujevnhetene er mest merkbare på kjøkken. Kontrollerte rom: Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 20 mm på kjøkken. Det ble målt totalt 10-12 mm høydeforskjell i stue. Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning > Vurdering av avvik: urdering av avvik: Det er bemerket følgende: Det er registrert noe svelling på undersiden av benkeplaten ved kjøkkenskap, samt fuktskjolder på bunnplaten i skapet etter tidligere vannsøl. I tillegg er det en løs dekklist på enden av skapet og manglende endelist på bunnplaten. Konsekvens/tiltak: Tiltak og noe komplettering av bemerkede forhold kan påregnes med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk > Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skifte av blandebatteri i dusjen og i håndvasken på badet. Nye dusjdører, servant/møbel og speil. Kvalitetsjekk av hele vannsystemet i boligen. Arbeid utført av: Awat-Rør AS, Drammen Rørleggerbedrift AS.

- Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja. Beskrivelse Ja, se vedlagt dokument.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: I januar 2023 ble en mus observert i leiligheten. Anticimex ble kontaktet og de gjorde en inspeksjon samt utførte sikringsarbeid. Det har ikke vært mus i leiligheten etter denne hendelsen. Dette er den eneste gangen det har blitt observert mus på de 18 årene jeg har eid denne leiligheten.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skifte av regulatorer til vamekablene, nye

stikkontakter, nye lamper, nye varmekabler på kjøkkenet, ny utvendig kabling og skifte av sikringer. Generell gjennomgang og sjekk av det elektriske systemet. Arbeid utført av: Ing eniør Ivar Pettersen AS.

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: El-tilsynsrapport fra 2024 er vedlagt.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: I januar 2023 ble en mus observert i leiligheten. Anticimex ble kontaktet og de gjorde en inspeksjon samt utførte sikringsarbeid. Det har ikke vært mus i leiligheten etter denne hendelsen. Dette er den eneste gangen det har blitt observert mus på de 18 årene jeg har eid denne leiligheten.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderniseringer og påkostninger gjort i nyere tid:

- Ny servantinnredning, armaturer og dusjdører på bad, gjennomført i mai 2025
- Nye varmekabler på kjøkkenet, 2025
- Nytt laminat gulv i stue, kjøkken og soverommene, gjennomført 2025
- Malt overflater i 2025
- Nye innvendige dører i 2025
- Nye garderobeskap på begge soverom, 2025
- Nye taklamper, termostater for varmekabler mm., 2025
- Kontroll av det elektriske anlegget, gjennomført av El-tilsynet i 05.02.2024

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR 2025

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) samt Kommunedelplan sentrum datert (30.5.2006) med tilhørende bestemmelser.

Det er vedtatt detaljregulering og utbyggingsavtale med mål om å utvikle deler av kvartalet mellom Telthusgata og motorveibrua. Det er planlagt utbygging av ca. 50 leiligheter, torgareal og uteoppholdsarealer i gårdsrommet. Planen kan sees på Drammen kommune sine hjemmesider.

Bygningen er fredet i henhold til kulturminneloven av 9. juni 1978. Et fredet kulturminne er et kulturminne som myndighetene tillegger så stor verdi at det må bevares for ettertiden. Med dette menes at ved eventuelle inngrep eller endringer må godkjennes av relevante myndigheter. Innvendige endringer (oppussing av flater) er tillatt så fremt bygningsstrukturen ikke påvirkes. Område består av verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrige bygningene (brannsmitteområde).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Drammen kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Viken Fiber / Altibox er sameiets leverandør av TV- og internettjenester. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Styreleder opplyser den 30.05.2025 at det foreligger en privat avtale i sameiet som gir tilgang på én parkeringsplass. Parkeringsplassen er ikke tinglyst og således ikke tilhørende leiligheten selv om det er praktisert at leiligheten disponerer plassen. Videre opplyser styreleder at styret jobber med et oppdrag fra årsmøtet om å se på ny tegning av parkeringsplasser, med mål om å vedta et kart over dette som en privat avtale, men det vil ikke skje før i januar 2026.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Andre småhus med 3 boliger eller flere.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager i nærområdet:

- Solstreif Rudolf Steiner barnehage
- Strømsø barnehage
- Brøernes Strand barnehage

SKOLEKRETS

Skoler i nærområdet:

- Brandengen skole
- Danvik skole
- Marienlyst ungdomsskole
- Drammen videregående skole
- Akademiet videregående skole Drammen

Det ligger flere videregående skoler i Drammen og Lier, samt Universitetet i Sørøst-Norge som har campus på Papirbredden i Drammen, for mer informasjon se www.usn.no.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass: Treschows gate, hvor linje 4, 4N, 5, 37, 91 og 96 passerer - kun 1 minutters gange fra leiligheten.

Nærmeste togstasjon: Drammen stasjon, med gode forbindelser til blant annet Oslo, Gardermoen og Vestfoldbyene. Stasjonen ligger bare 12 minutters gange

unna.

Reisetid med toget fra Drammen Stasjon:

- Asker, 13 min.
- Lysaker, 25 min.
- Skøyen, 28 min.
- Nationaltheatret, 32 min.
- Oslo S, 36 min.
- Oslo Lufthavn Gardermoen, 62 min.
- Mjøndalen, 8 min.
- Kongsberg, 45 min.
- Tønsberg, 36 min.
- Torp, 57 min.

Sandefjord lufthavn Torp ligger ca. 52 minutter unna med bil.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.04.1992 for "Rehabilitering/bruksendring til 8 leiligheter/verksted og forretningslokale".

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig

oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen bygningstegninger i kommunens arkiver pga. alder: Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Seksjonerte tegninger datert 07.03.1999 er vurdert og på disse tegningene er kjøkkenet tegnet inn i et rom som i dag benyttes som gjesterom. Dagens kjøkken er plassert i det som er tegnet som gang. I tillegg er det i gangarealet tegnet inn en dør til et rom ved trapp, som ikke fremstår som en del av boligen i dag.

Klassifisering av rom i prospektet er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen og at det av den grunn ikke kan dokumenteres om dagens planløsning er lovlig. Det er da usikkerhet vedrørende innredning av rom for varig opphold i leiligheten er bruksendret/omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT
08.04.1992.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygningen er fredet i henhold til kulturminneloven av 9. juni 1978. Et fredet kulturminne er et kulturminne som myndighetene tillegger så stor verdi at det må bevares for ettertiden. Med dette menes at ved eventuelle inngrep eller endringer må godkjennes av relevante myndigheter. Innvendige endringer (oppussing av flater) er tillatt så fremt bygningsstrukturen ikke påvirkes. Område består av verneverdig tett trehusbebyggelse.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom I og soverom II.

Sameiet har tilgang til øvrige fellesarealer i henhold til gjeldende regler. Det er også en hyggelig felles bakgård med et koselig tun, hvor beboerne kan benytte seg av felles gassgrill og hagemøbler.

STANDARD

Velkommen til Tollbugata 62E!

ENTRÉ

Fra egen inngang på bakkeplan kommer du inn i en praktisk, flislagt entré med gulvvarme.

STUE

Romslig stue med god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement og annet ønsket interiør. Vindusflater på begge sider av rommet sørger for rikelig med naturlig lys som bidrar til en luftig og innbydende atmosfære. Leiligheten er nylig malt, det er lagt nytt laminatgulv. Boligen har gjennomgående moderne fargetoner og fremstår som velholdt og tiltalende. Takhøyde stue: ca 2.38 m.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med klassiske, profilerte fronter og benkeplate i slitesterk laminat. Det er utstyrt med platetopp, stekeovn og kjøkkenventilator med kullfilter. I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til en hyggelig spisegruppe. Takhøyde kjøkken: ca 2.12 m.

BAD

Pent flislagt bad med fliser på både gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet har moderne innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

SOVEROM

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. Rommet er nylig malt i en tidsriktig farge som gir en

moderne og innbydende atmosfære. Det er også lagt ny laminat på gulvene.

SOVEROM II

Soverom II kan egne seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er god plass til å innrede etter ønske og behov. Rommets overflater er nylig pusset opp. Det vites ikke om rommet er godkjent for varig opphold da det ikke foreligger godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Ihht. seksjoneringsbegjæringen fra 1999 var rommet tidligere et kjøkken.

BAD

Pent flislagt bad med fliser på både gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet har en ny, moderne servantinnredning og speil med lys, dusjhjørne med nye, innfellbare vegger. Videre er det gulvstående toalett samt opplegg/ plass for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

INNVEDIG BOD/TEKNISK ROM

Romslig innvendig bod med svært god oppbevaringsplass. Her er også stoppekran og varmtvannsberederen plassert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring da rommet ikke har sluk eller annen kompensierende løsning.

OVERFLATER:

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Vegger: Veggene har malte plater.

Himling: Innvendige tak har malte plater.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

* Platetopp

* Stekeovn

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom og soverom 2

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldene regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Seksjonerte tegninger datert 07.03.1999 er lagt til grunn. På disse tegningene er kjøkkenet tegnet inn i et rom som i dag benyttes som gjesterom. Dagens kjøkken er plassert i det som er tegnet som gang. I tillegg er det i gangarealet tegnet inn en dør til et rom ved trapp, som ikke fremstår som en del av boligen i dag.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 590 000,-

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader til blant annet strøm, innboforsikring mm. Utgiftene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 336,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: Renovasjon, vann og avløp, husforsikring, internett, div. vedlikehold, medlem i Huseiernes landsforbund, styrehonorar samt årlig gjennomgang av brannsikkerhet m. m

På generelt grunnlag gjør vi oppmerksom på at fremtidige beslutninger/vedtak som kan fattes i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. endringer i lånevilkår,

renteøkninger, fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som sameiet er ansvarlig for.

OBS:

- Kommunale avgifter fordeles gjennom felleskostnadene etter antall m² pr. seksjon.

- Utgifter til vedlikehold av kommunale ledninger (kloakk-, vann-, strøm-) dekkes av den/de seksjoner som berøres av denne.

Ifølge megleropplysningene datert 09.04.2025 er det varslet en økning i felleskostnadene fra januar 2026. Endelig beslutning tas på årsmøtet som avholdes i januar 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 81 114,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 244 579,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

3 590 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

89 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

90 840 Omkostninger totalt

101 740 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 740 Totalpris. inkl. omkostninger
3 702 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 705 440 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum
tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i
gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per
overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle
innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må
selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om
dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i
norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3301/111/608/5:
02.07.1923 - Dokumentnr: 904502 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:608
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1923 - Dokumentnr: 904254 - Fredningsvedtak
FREDNINGSVEDTAK
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Presisering av fredningens omfang innenfor
kulturminnelovens rammer.

10.06.1952 - Dokumentnr: 1220 - Erklæring/avtale
ang. fjerning av en provisorisk lager bygning når dette
forlanges

Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:608
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1962 - Dokumentnr: 300556 - Erklæring/avtale
ang. fjerning av garasje når bygningsmyndighetene
forlanger
det
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:608
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1986 - Dokumentnr: 7599 - Erklæring/avtale
vedr. midl.tillbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:608
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1987 - Dokumentnr: 12849 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 14/120
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 016 SEKSJONER

08.07.1999 - Dokumentnr: 10274 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/120
Seksjon som deles:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 14/120
Ny seksjon:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 14/120

08.07.1999 - Dokumentnr: 10274 - Resek/endring formål/
brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:

Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/120

GRUNNBOKSDATO
30.05.2025

FORSIKRINGSSKAP
IF forsikring

POLISENUMMER
SP637627.13.1

OM SAMEIET
Sameiets navn er Tollbugata 62. Eiendommen er delt i 15 eierseksjoner, herunder 14 seksjoner regulert til boligformål og 1 seksjon regulert til næringsformål. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer.

Styrets leder: Heidi Ramsdal
Styrets telefonnummer: 99352974
Styrets e-post: se.tollbugt.62@gmail.com

Sameiet utfører forretningsførselen selv, da det er et lite sameie.

KOMMENTAR FELLESgjELD
Sameiet har ingen fellesgjeld eller felles formue.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Årsregnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på 3 996,- og en balanse per 31.12.2023 som gir en negativ egenkapital på 25 192,-.

SIKRINGSFOND
Sameiet har inngått en avtale med eksternt byrå for innkreving av forfalte felleskostnader.

FORRETNINGSFØRER
TOLLBUGATA 62

FORKJØPSRETT
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt. Det må sendes søknad til styret i sameiet. Dyreholdet er kun tillatt hvis søknaden godkjennes. Se vedtektene for mer informasjon.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter/ husordensregler som er verdt å bemerke seg:
- Den enkelte sameier har ansvaret for snøbrøyting av arealer tilhørende egen seksjon og parkeringsplass. Snøbrøyting av fellesarealer er et solidarisk ansvar som krever felles deltakelse.
- Alle eiere plikter å holde sin seksjon i en slik stand at seksjonen og området rundt ikke er til sjenanse for øvrige i sameiet
- Merknader til rørlegger som følge av at eiere av enkeltseksjoner skrudd av sin oppvarming, vil kun bli belastet eieren som har skrudd av varmen i sin seksjon og forårsaket skaden.
- Det skal ikke røykes i fellesarealer dersom noen beboere opplever at dette er til sjenanse.
- Gjesteparkeringen skal kun brukes til korte parkeringer. Dersom dette overtreddes vil styret følge opp eier.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER
Det skal minimum avholdes 1 dugnad hvert år. Målet med dugnaden er å utføre løpende forskjønnning og vedlikehold. Dugnaden bør avholdes på våren, etter at snøen antas å være permanent borte. Styret innkaller til dugnaden per epost til alle sameiere med minimum 14 dagers varsel. Alle sameiere forventes å delta i dugnaden.

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE
Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder

og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke inkl. virtuell visning, premium annonsering mm.	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp

av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Det er ikke konsesjon.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Det er ikke bo-/driveplikt.

INFORMASJON ODEL

Det er ikke odel.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og

informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TOLLBUGATA 62E

- Energiattest
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Boliginformasjon
- Vedtekter/ Husordensregler

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tollbugata 62 E, 3044 DRAMMEN
 DRAMMEN kommune
 # gnr. 111, bnr. 608, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 21210-13470

Referansenummer: NR3967

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddes i kraft 1.1.2022.

Rapportansvarlig

Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324



Drammen Takstsenter AS
Satt i forbindelse med oppdraget
"Takst av eiendom"

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Selveierleilighet i en eldre bygård på to etasjer oppført i tømmerkonstruksjon, besiktet bolig ligger i 1.etasje.

Bygget er av eldre dato og byggeår er oppgitt til 1738 i eiendomsverdi.
Bygget avviker derfor naturlig fra dagens standard når det kommer til forskrifts krav, innemiljø, energiøkonomisering etc

Det er gjennomført innvendig overflatebehandling / maling, samt utskiftning av dusjvegger og innredning på bad i 2025.

Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til oppgraderinger med tiden, det dreier seg hovedsakelig om levetider på bygningsdeler.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er normalt sameiets / borettslagets vedlikeholdsansvar.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1780

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er saltak teknet med stålplater.

Grunnmur av sparesteinsmur og mur.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer og stående panel.

Bygningen har nyere malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er sidehengslet.

Bygningen har standard hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe.
Ikke tilkoblet ildsted.
Ved montering av ildsted må det meldes til brann/feiervesen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på deler av boligen.

Innvendig behandlede dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad.
Ukjent alder og ingen dokumentasjon på tettesjikt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Dusjvegger i glass montert i etterkant av befarings, bilde er fremvist.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kombinasjon av kobber og plast.
Stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.
Vanninntaket er med plastledning.
Det er avløpsrør av plast, overgang til soil i krypkjeller.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg er utført med både skjult og åpen installasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Målersikring 32 A.
Det foreligger tilsynsrapport fra El-tilsynet etter kontroll 05.02.2024
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

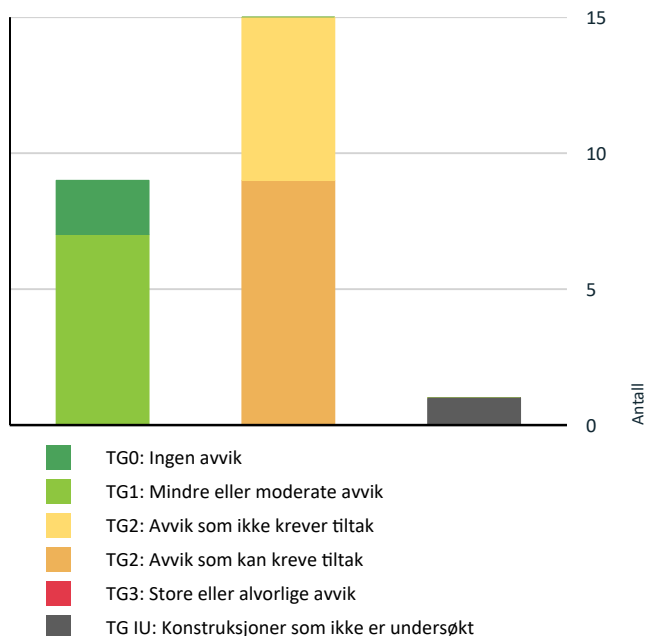
Seksjonerte tegninger datert 07.03.1999 er lagt til grunn.

På disse tegningene er kjøkkenet tegnet inn i et rom som i dag benyttes som gjesterom. Dagens kjøkken er plassert i det som er tegnet som gang.

I tillegg er det i gangarealet tegnet inn en dør til et rom ved trapp, som ikke fremstår som en del av boligen i dag.

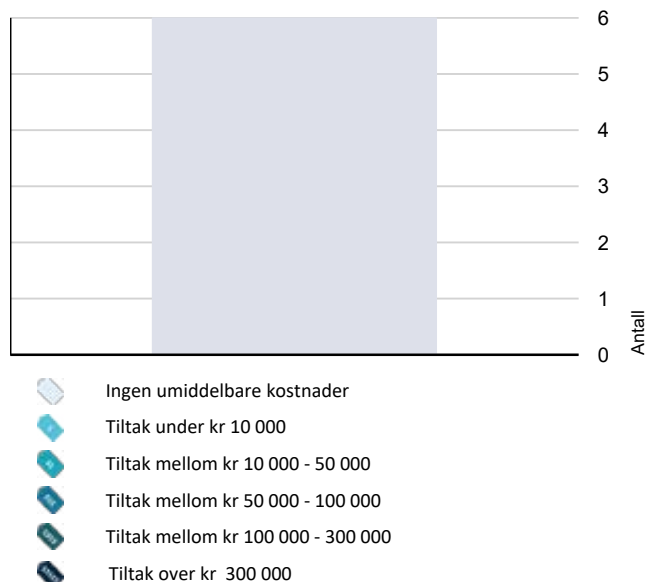
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vindu på bad [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater gulv i entre [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1780

Anvendelse

Selveierleilighet

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Gjennomført vedlikehold av innvendige flater i nyere tid.

Generelt utvendig vedlikehold kan påregnes.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer og stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Registrert noe avflassing av maling på panel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan påregnes generelt vedlikehold av kledning / tømmer med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Bygningen har nyere malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er sidehengslet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Vindu på bad

Malt trevindu på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på badet er av noe eldre dato enn øvrige vinduer i boligen. TG2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering, der det er registrert generell slitasjegrad, slitte tetningslister og noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har standard hovedytterdør.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Eier opplyser dør blir justert før salg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige vegger er malt i nyere tid.

Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater gulv i entre

Gulv av fliser i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis ved dør. TG2 settes på bakgrunn av skadeomfanget og redusert overflatestandard

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden vurderes som lokal og har foreløpig ikke funksjonell betydning, men bør følges opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe knirk og ujevnheter, typisk for eldre bjelkelagskonstruksjoner. Ujevnhetene er mest merkbare på kjøkken.

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell innonfor en lengde på 20 mm på kjøkken.

-Det ble målt totalt 10-12 mm høydeforskjell i stue.

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Ikke tilkoblet ildsted.

Ved montering av ildsted må det meldes til brann/feiervesen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble målt 18 vektprosent fukt i treverk i etasjeskilleren.

Dette anses som i grenseland for hva som regnes som forhøyede fuktverdier.

Det er ikke registrert symptomer på skader, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden.

God ventilasjon i krypkjeller er viktig for å opprettholde god luftkvalitet og forhindre fuktproblemer.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig behandlede dører
Dør til gjesterom har behov for noe enkel justering.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad.
Ukjent alder og ingen dokumentasjon på tettesjikt.



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er registrert riss og malingssøl i flisfuger ved dør.

Tidligere hull i vegg er tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Registrert høydeforskjell på 20 mm fra slukrist - gulv ved terskel. Krav. min 25 mm.
Ingen synlig membranoppbrett ved dør.

Bom i flis utgjør en risiko ift. fliser kan løse eller er mer utsatt for å sprekke.

Det er i tillegg registrert at én gulvflis er erstattet med flis i avvikende farge.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er redusert.

Over tid kan membranen bli sprø og sprekke på grunn av aldring, temperaturforandringer og slitasje.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Dusjvegger i glass montert i etterkant av befaring, bilde er fremvist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bemerkt følgende:

Det er registrert noe svelling på undersiden av benkeplaten ved kjøkkenskap, samt fuktskjolder på bunnplaten i skapet etter tidligere vannsøl. I tillegg er det en løs dekklist på enden av skapet og manglende endelist på bunnplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak og noe komplettering av bemerkede forhold kan påregnes med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i kombinasjon av kobber og plast.

Stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.

Vanninntaket er med plastledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Til bad er det benyttet kobberrør, mens til kjøkken er det plastledning uten varerør.

Løsningen ved kjøkken gir ikke mulighet for lekkasjedeteksjon eller utskifting uten inngrep.

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, overgang til soil i krypkjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Normalt med ref til alder.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Uten tilfredsstillende avrenning kan lekkasjer fra varmtvannstanken føre til vannskader

Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av tett underlag og avrenning til egnet sted, alternativt lekkasjestopper.

1 TG 1 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.

Elektrisk anlegg er utført med både skjult og åpen installasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Målersikring 32 A.

Det foreligger tilsynsrapport fra El-tilsynet etter kontroll 05.02.2024

og tilbakemelding på retting av påviste feil.

Rapporten legges til grunn for valgt tilstandsgrad.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

1 TG 0 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.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

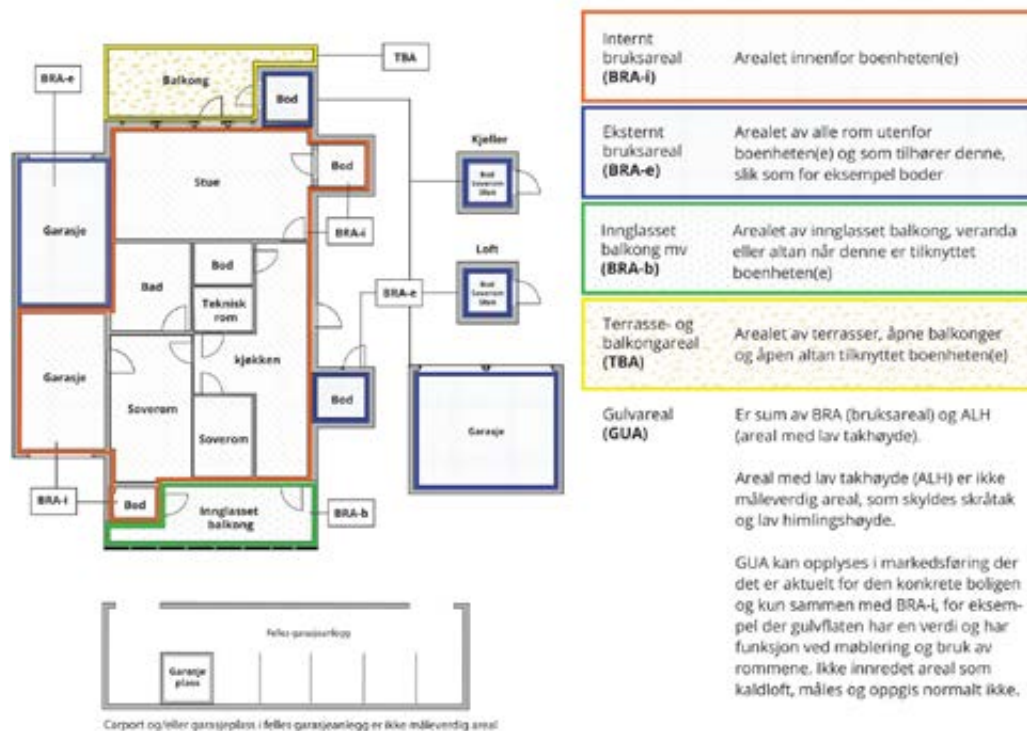
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	60			60	
SUM	60				
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Areal er målt på stedet.

Takhøyde kjøkken: ca 2.12 m

Takhøyde stue: ca 2.38 m

Fellesbod i sameiet på enden av bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Seksjonerte tegninger datert 07.03.1999 er lagt til grunn.

På disse tegningene er kjøkkenet tegnet inn i et rom som i dag benyttes som gjesterom. Dagens kjøkken er plassert i det som er tegnet som gang.

I tillegg er det i gangarealet tegnet inn en dør til et rom ved trapp, som ikke fremstår som en del av boligen i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Bygget er ikke i henhold til dagens krav når det kommer til branncelleinndeling.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	608		5	1738 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tollbugata 62 E							
Hjemmelshaver							
Javier Hernan Cortes							
Kommentar							
Felleseie tomt							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er meget sentralt beliggende i et etablert område på Strømsø. Gangavstand til butikker, idretts-/badeanlegg, jernbane-/busstasjon, samt til Bragernes sentrum og alle type service-/kulturtilbud og fasiliteter. Kort adkomst til fine turveier langs Drammenselven. Kort vei til E-18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Bygget er registrert i SEFRAK registeret.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Det er registrert avvik mellom det seksjonerte arealet fra 1999 og dagens oppmålte areal.

Det bør derfor gjennomføres reseksjonering for å sikre at arealet samsvarer med seksjonering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Seksjonering fra 1999	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norske-takst/personvernerklæring/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/NR3967>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0048/25	

Selger 1 navn	
Javier Hernan Cortes	

Gateadresse	
Tollbugata 62E	

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3044

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0048/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av blandebatteri i dusjen og i håndvasken på badet. Nye dusjdører, servant/møbel og speil. Kvalitetsjekk av hele vannsystemet i boligen.

Arbeid utført av

Awat-Rør AS, Drammen Rørleggerbedrift AS

Filer

[Faktura-1009 rørlegger.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, se vedlagt dokument

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I januar 2023 ble en mus observert i leiligheten. Anticimex ble kontaktet og de gjorde en inspeksjon samt utførte sikringsarbeid. Det har ikke vært mus i leiligheten etter denne hendelsen. Dette er den eneste gangen det har blitt observert mus på de 18 årene jeg har eid denne leiligheten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av regulatorer til vamekablene, nye stikkontakter, nye lamper, nye varmekabler på kjøkkenet, ny utvendig kabling og skifte av sikringer. Generell gjennomgang og sjekk av det elektriske systemet.

Arbeid utført av

Ing eniør Ivar Pettersen AS

Filer

[NELFO_Samsvarserklæring_\(Oppgradering_av_el_anlegg_iht_avtale_eier\).pdf](#)[NELFO_Risikovurdering.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EI-tilsynsrapport fra 2024 er vedlagt

Filer

El-tilsynet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I januar 2023 ble en mus observert i leiligheten. Anticimex ble kontaktet og de gjorde en inspeksjon samt utførte sikringsarbeid. Det har ikke vært mus i leiligheten etter denne hendelsen. Dette er den eneste gangen det har blitt observert mus på de 18 årene jeg har eid denne leiligheten.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Javier Cortes	4d6a7ac52dbc0f02a1809	28.10.2025	Signer authenticated by
	3083a4189978d73a105	11:43:37 UTC	One time code

Document reference: 17-0048/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Tollbugata 62E - Nabolaget Gyldenløve brygge/Tollboden - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

 Treschows gate	1 min 
Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	0.1 km
 Strømsø torg	11 min 
Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	0.9 km
 Sandefjord lufthavn Torp	49 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 8 min 

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	11 min 
552 elever, 26 klasser	1 km
Danvik skole (1-7 kl.)	18 min 
344 elever, 17 klasser	1.5 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ...	6 min 
64 elever, 2 klasser	2.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
644 elever, 43 klasser	0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 
366 elever, 26 klasser	2.7 km
Drammen videregående skole	12 min 
1250 elever, 51 klasser	1.1 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min 

Ladepunkt for el-bil

 Strømsø vgs - Buskerud fylkeskom...	7 min 
 Automobil-Kompaniet Hurtigladestasj...	7 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

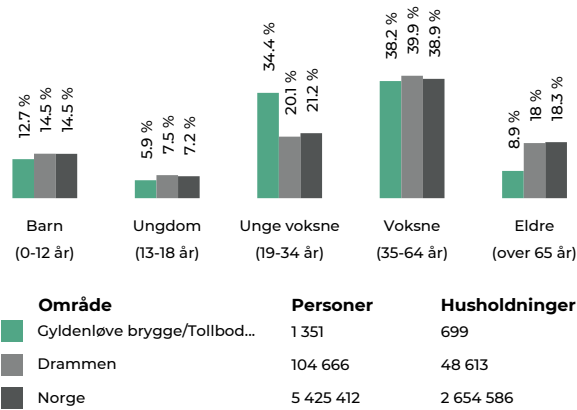
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 år)	7 min 
44 barn	0.6 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	9 min 
96 barn	0.8 km
Kobbervik Gård barnehage (1-5 år)	15 min 
81 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi XI Strømsø Senter	6 min 
Rema 1000 Tollbugaten	8 min 
Post i butikk, PostNord	0.7 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100

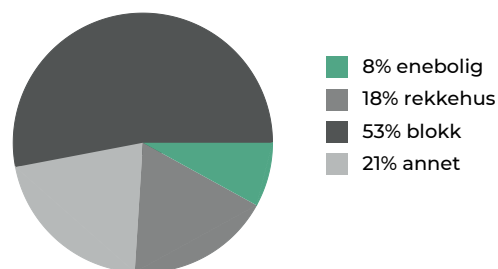
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

🏊 Drammenshallen	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏈 Marienlyst Stadion	11 min 🚶
Fotball, friidrett	0.9 km
🚴 SATS Strømsø	5 min 🚶
🚴 EVO Strømsø	6 min 🚶

Boligmasse



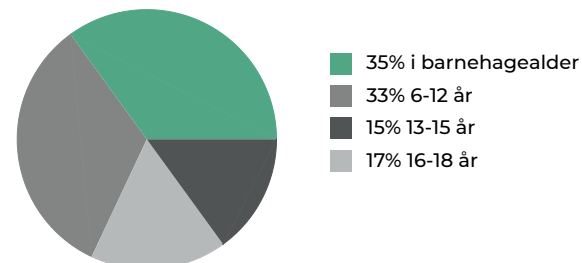
«Flott område med utsikt til vannet.»

Sitat fra en lokalkjent

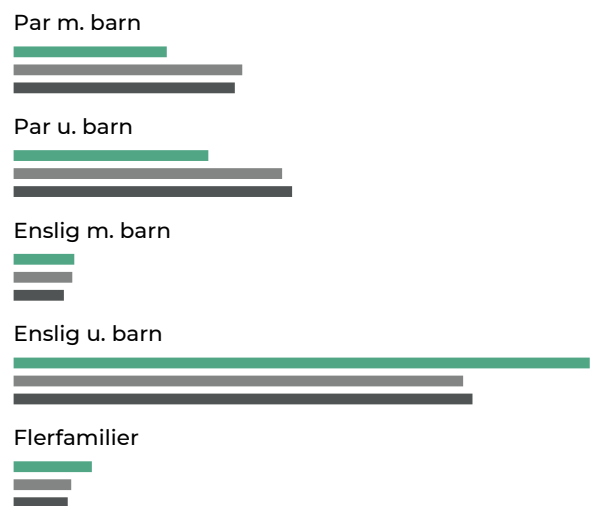
Varer/Tjenester

📍 Strømsø Senter	6 min 🚶
📍 Boots apotek Strømsø Senter	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

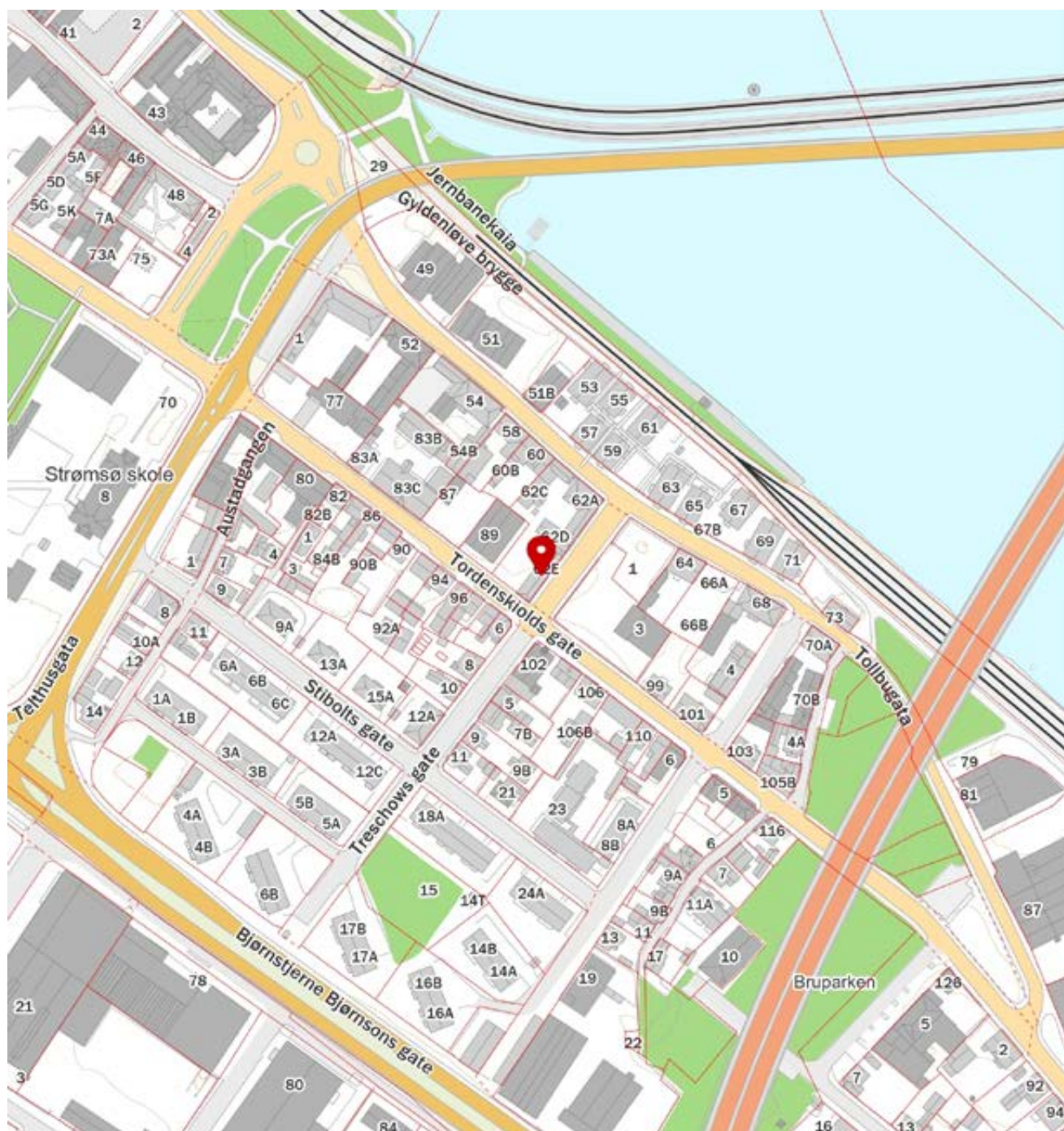
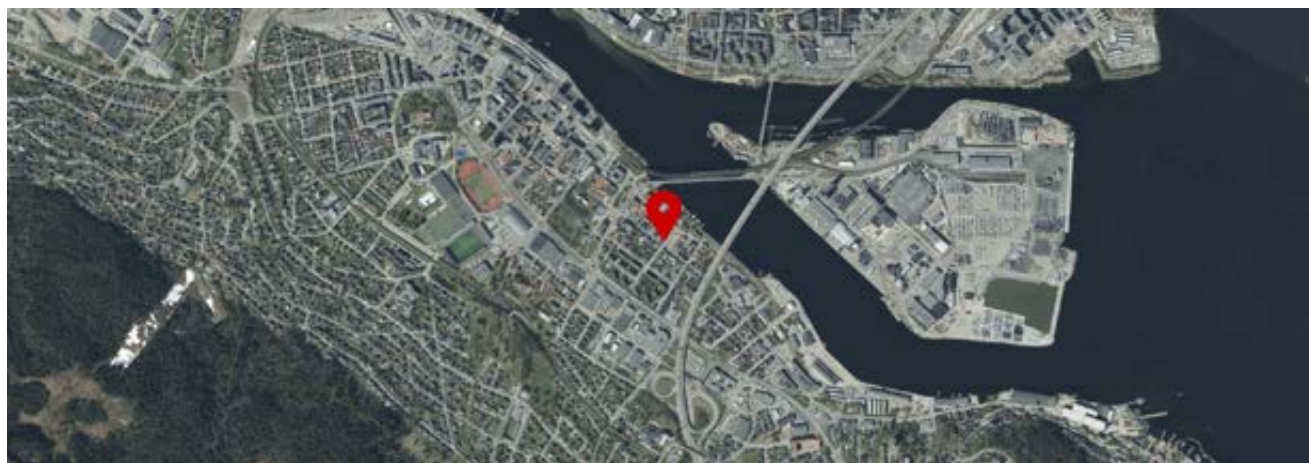


0% 54%

📍 Gyldenløve brygge/Tollboden
📍 Drammen
📍 Norge

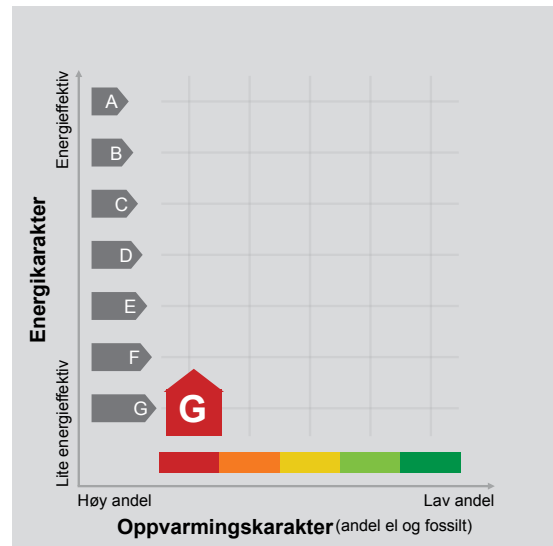
Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Tollbugata 62E
Postnummer	3044
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	608
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158477793
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124590
Dato	22.05.2025



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.

Vedtekter

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 62, 3044 DRAMMEN

§1: Generelt

Sameiets navn er Tollbugata 62 (heretter "Sameiet"), og omfatter eiendommen gnr. 111 bnr. 608 i Drammen kommune.

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

Eiendommen er delt i 15 eierseksjoner, herunder 14 seksjoner regulert til boligformål og 1 seksjon regulert til næringsformål.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer. Eier av respektive seksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til de fellesarealer som naturlig tilligger boligen.

§2: Oversikt

Oversikt over eierseksjoner:

Seksjonsnr:	Beliggende:	Areal i m2:	Brøk:
1	Hovedbygning, nordvest, 1. etasje	143	13/120
2	Hovedbygning, sør, 1. etasje	93	8/120
3	Sidebygning, øst, 1. etasje	61	6/120
4	Sidebygning, vest, 2. etasje	52	5/120
5	Treschows gate, nord, 1. etasje	72	7/120
6	Har utgått		
7	Har utgått		
8	Har utgått		
9	Gul bygning, 1. etasje + 2. etasje	183	17/120
10	Rød bygning, 1. etasje + bod	97	9/120
11	Sidebygning, øst, 2. etasje	66	6/120
12	Hovedbygning, vest, 2. etasje	82	8/120

13	Hovedbygning, sør, 2. etasje	61	6/120
14	Hovedbygning, nordøst, 2. etasje	91	8/120
15	Treschows gate, nordøst, 2. etasje	89	8/120
16	Rød bygning, 2. etasje	61	6/120
17	Sidebygning, vest, 1. etasje	56	7/120
18	Treschows gate, sørlig hjørne	93	8/120
	Samlet:	1300	120/120

Oversikt over fellesarealer:

Beliggende:	Areal i m2
Hovedbygningen (gangarealer og trapperom, kjeller og loft)	
Sidebygningen (gangarealer og trapperom, loft)	
Rødbygningen (trapperom og gangareal)	
Treschows gate (skur)	
Utgjør samlet	618

Sum alle arealer; inkludert eierseksjoner og fellesarealer	1 918 m2
---	-----------------

§3: Ansvar

Felles utgifter

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter henholdsvis avgifter til vann og avløp og renovasjon, med satser fastsatt av kommunestyret. Sameiet har pliktig tilknytning til disse tjenestene. Sameiet kan også velge å betale ekstra for tilleggsrenovasjonstjenester (feks. ekstra tømning på sommeren). Dette bør avgjøres av Årsmøtet.

Kommunale avgifter fordeles gjennom felleskostnadene etter antall m2 pr. seksjon, ihht oversikten i §2.

Utgifter til vedlikehold av kommunale ledninger (kloakk-, vann-, strøm-) dekkes av den/de seksjoner som berøres av denne.

Beregning av faktura på vann og avløp skjer på grunnlag av måleravlesning. Dette må innrapporteres innenfor fastsatte frister fra kommunen for at sameiet skal unngå gebyrer, som skal videreformidles fra Styret til berørte seksjonseiere i god tid. Ansvar for denne avlesningen tilfaller ene og alene seksjonseiere som har vannmålere i egen seksjon, uavhengig av om eier bor i enheten selv eller leier ut. Dersom sameiet ilegges gebyrer grunnet for sen måleravlesning, vil beløpet bli viderefakturert seksjonseier som var skyld i for sen avlesning ene og alene.

Forsikring

Sameiet er særegent ved at store deler av bygningsmassen er Fredet gjennom nasjonalt vernevedtak, og ligger i et kulturmiljø av svært høy nasjonal interesse. Dette setter særlige krav til forsikring.

Alle bygninger som har samme verneklasse skal forsikres med eiendomsforsikring i samme forsikringsselskap. Styret skal etterstrebe å til enhver tid ha en forsikringsavtale som er konkurransedyktig på pris og kvalitet.

Eiere av seksjoner i bygninger i annen verneklasse har selv ansvaret for å inngå og bekoste egen eiendomsforsikring.

Per 2023 er hoveddelen av bygningene i Sameiet i verneklasse Fredet (A, D og E), mens to av bygningene (B og C) har ingen vernestatus.

Forslag om leverandørskifte bør fremlegges på Årsmøtet til beslutning for sameierne, men det kan også kalles inn til et annet møte mellom årsmøter for å ta denne beslutningen dersom styret ser det nødvendig.

Internett og TV

Alle eierseksjoner skal tilbys felles avtale på internett og TV. Styret skal etterstrebe å til enhver tid ha en avtale på internett og TV som er konkurransedyktig på pris og kvalitet.

Forslag om leverandørskifte bør fremlegges på Årsmøtet til beslutning for sameierne, men det kan også kalles inn til et annet møte mellom årsmøter for å ta denne beslutningen dersom styret ser det nødvendig.

Eksterne medlemskap

Sameiet skal være tilsluttet Huseiernes Landsforbund.

Styret kan også foreslå medlemskap i andre foreninger. Dette kan fremlegges på Årsmøtet til beslutning for sameierne, men det kan også kalles inn til et annet møte mellom årsmøter for å ta denne beslutningen dersom styret ser det nødvendig.

Andre leverandører

Styret inngår avtaler med andre leverandører etter behov for løpende vedlikehold og andre tjenester, ihht vedtatt årsbudsjett og avsatte rammer der.

Strømkostnader til fellesarealer

Det er montert opp enkelte strømuttak på fellesarealer, og det er koplet til noen lamper på fellesarealene. Disse kursene slår inn på strømforbruket til enkelte eierseksjoner. Disse eierseksjonene kan kreve refusjon fra sameiet for merkostnadene, dersom de kan presentere et bilag som dokumenterer merkostnaden.

Vedlikehold og forskjønning av fellesarealer

Målsetning

Sameiet har et felles mål om at fellesarealene til enhver tid skal være i god stand og fremstå innbydende, og at hagearealene skal holde en høy estetisk og økologisk standard.

Rammer

Årsmøtet vurderer hvor mye penger som kan avsettes til vedlikeholds- og forskjønningsarbeid det enkelte år gjennom behandling av budsjett. Ved prekære behov som overstiger årets avsatte beløp bør Styret innkalle til Ekstraordinært Årsmøte for å be Sameiet vurdere budsjettendring, eller forsøke å innarbeide behovet gjennom omarbeiding av andre vedtatte rammer.

Det kan og bør i tillegg søkes om eksterne ekstraordinære midler til ønskede tiltak dersom det dukker opp muligheter for dette; gjennom fond, legater og andre støtteordninger.

Utførende ansvar

Styret har det løpende ansvar for vedlikehold og forskjønning av fellesarealer, men Årsmøtet eller Styret kan i tillegg velge å nedsette en egen komité som tar særskilt ansvar for dette arbeidet. Årsmøtet bør i så fall allokere en post penger til denne komiteen ved behandling av budsjett. Komiteen kan med fordel levere konkrete forslag om prosjekter og bevilgninger til Styret.

Det bør praktiseres lav terskel for å inkludere interesserte medlemmer til å delta i en slik komité, fortløpende gjennom året.

Dugnad

Det skal minimum avholdes 1 dugnad hvert år. Målet med dugnaden er å utføre løpende forskjønning og vedlikehold.

Dugnaden bør avholdes på våren, etter at snøen antas å være permanent borte.

Styret innkaller til dugnaden per epost til alle sameiere med minimum 14 dagers varsel.

Alle sameiere forventes å delta i dugnaden.

Det bør allokeres en budsjettpost til dugnaden på Årsmøtet, for å bekoste borttransportering av avfall mv.

Vintervedlikehold

Den enkelte sameier har ansvaret for snøbrøyting av arealer tilhørende egen seksjon og parkeringsplass.

Snøbrøyting av fellesarealer er et solidarisk ansvar som krever felles deltakelse. Styret bør ta initiativ til felles retningslinjer og påminnelse om disse, særlig i forkant av forventede store snøfall. Styret må da også informere om hvor det er tillatt å deponere snø.

Sameiet kan inngå avtaler om snøbrøyting fra ekstern leverandør. Dette må i så fall avgjøres av Årsmøtet. Ved ønske om dette bør Styret bes i forkant av Årsmøtet om å innhente tilbud på tjenesten, slik at budsjettet kan oppdateres i tråd med et eventuelt årsmøtevedtak.

Sameiet skal bekoste vedlikehold og innkjøp av utstyr til felles snømåking, og det bør settes av en årlig budsjettpost til dette på Årsmøtet. Styret har ansvaret for løpende innkjøp og reparasjoner av slikt utstyr.

Sosialt samvær

Sameiet deler et felles mål om å ha et hyggelig sameie som preges av godt naboskap. Dette kan fremmes gjennom å arrangere sosiale sammenkomster, av spontan eller planlagt art.

Det bør tilrettelegges for at det til enhver tid skal være mulig å samhandle sosialt i fellesarealene; tilrettelagt for både barn og voksne.

For barn kan dette etterstrebes gjennom at det etableres tiltak som sandkasse eller liknende, samt at voksne avstår fra røyking og annen barnefiendtlig aktivitet.

For voksne kan dette tilrettelegges gjennom at sameierne tar initiativ til å vedlikeholde og anskaffe hagemøbler, grill og annen sosial infrastruktur. Dersom Sameiet skal dekke slike kostnader så bør det fremmes konkret forslag om dette på Årsmøtet.

Ansvar for å ta initiativ til slike tiltak kan delegeres fra styret til egen komité med ansvar for vedlikehold og forskjønning som nevnt tidligere i vedtektene.

Det bør være lav terskel og aksept for at sameierne hygger seg i fellesarealene, samtidig som den enkelte sammenkomst bør utvise hensyn til andre i form av støynivå på ulike deler av døgnet, sjenerende atferd (feks.) og annet, se her også bestemmelsene i §6: Beboeratferd.

Felles registrering av vedlikehold

For å kunne forhandle konkurransedyktige felles avtaler trenger styret at det føres oversikt over kontinuerlige større vedlikeholdsarbeider i de enkelte bygningsmassene, slik at styret har tilgang til historikk på dette ved forhandling av tilbud mot motpart.

Alle seksjonseiere skal derfor informere styret hver gang det gjennomføres vedlikehold/renovasjon tilknyttet eksempelvis elektrisk anlegg, rør og annet, og styret er pliktige til å føre dette i en felles tilgjengelig logg, sammen med vedlikehold som gjennomføres av sameiet som helhet.

Den enkeltes eiers ansvar for egen seksjon

Vedlikehold, strøm, forsikringer mv. tilhørende den enkelte eierseksjon avgjøres og bekostes i sin helhet av eierne av de respektive seksjoner.

Alle eiere plikter å holde sin seksjon i en slik stand at seksjonen og området rundt ikke er til sjenanse for øvrige i sameiet.

Sameiemøtet kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesse. Sameiet skal ha pant innenfor 90% av verditakst for Kr. 10.000,- til sikkerhet for fellesutgifter i hver seksjon. Sameierne plikter å undertegne pantobligasjon til Sameiet på oppfordring.

Enkelte vann- og avløpsrør går gjennom flere seksjoner. For å unngå at beboere mister vannet i kuldeperioder gjennom at rørene fryser, er det viktig at alle seksjoner sørger for å ha tilstrekkelig oppvarming i sine seksjoner gjennom kalde perioder. Merkostnader til rørlegger som følge av at eiere av enkeltseksjoner skruer av sin oppvarming, vil kun bli belastet eieren som har skrudd av varmen i sin seksjon og forårsaket skaden.

§4: Felleskostnader

Felles utgifter som Årsmøtet har vedtatt fordeles ut fra fordelingsnøkkel i henhold til oversikten i § 2.

Hver seksjons andel faktureres av Styret til den enkelte eier forskuddsvis med forfallsdato innen den 1. i kommende måned. Den enkelte eier skal markere innbetalingen med korrekt fakturanummer.

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til § 2.

Overfor tredjemann er Sameiet proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

§5: Rettigheter

Generelt

Til hver sameierandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Leie

Forøvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsetteise, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover og kommunale reguleringer. Sameierne har ikke forkjøpsrett ved salg av noen seksjoner i Sameiet.

Fremleie

Fremleie av utleid seksjon er i utgangspunktet ikke tillatt. Det kan sendes søknad til styret om dispensasjon.

Leietakere og ansvar

Ved utleie av egen eierseksjon, og skifte av leietaker, plikter eier umiddelbart å orientere Styret om dette, og dele kontaktinformasjon til leietakeren med styret. Både eier og Styret skal umiddelbart orientere leietakeren om Sameiets vedtekter og annen relevant informasjon.

Dersom leietakere oppleves å ikke respektere Sameiets vedtekter så skal Styret ha lav terskel for å varsle utleier. Ved gjentatte overtredelser kan styret følge opp både utleier og leietaker med forventninger om endring av atferd. Dersom utleier ikke evner å løse en situasjon med varig uønsket atferd så skal Styret følge opp Politiet og be om assistanse til å løse situasjonen.

Uønsket utnyttelse av seksjoner

Sameiet har absolutt nulltoleranse for bruk av seksjonene til kriminell virksomhet. Styret skal ha svært lav terskel for å tipse Politiet om dette ved mistanke.

Utvidelse

Ingen eier kan utvide egen seksjon uten at dette på forhånd er godkjent av årsmøtet.

§6: Beboeratferd

Generelle retningslinjer

Alle beboere skal utvise en atferd innenfor både eierseksjonene og Fellesarealene som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Støygrenser

Det er ikke tillatt med støy før 07:00 og etter 23:00 som er til sjenanse for naboer.

Røyking

Det skal ikke røykes i fellesarealer dersom noen beboere opplever at dette er til sjenanse. Bekymringer om sjenerende røyking kan formidles anonymt til styret ved behov, og vil bli fulgt opp av styret.

Innendørs røyking frarådes sterkt, både av hensyn til bygningenes vernestatus og av hensyn til risiko for luktlekkasje til naboer, men kan ikke forbys i vedtektene. Styret skal likevel ta initiativ til mekling dersom innendørs røyking fører til konflikter.

§7: Husdyrhold

Seksjonseiere som er interesserte i å skaffe seg husdyr plikter å sende søknad til styret, og at denne søknaden blir innvilget, før en går til anskaffelse av husdyr.

Søknaden må kunne sannsynliggjøre at dyret ikke kommer til å være til ulempe for andre sameiere/beboere.

Styret har rett til å avslå søknaden med begrunnelse i at det ovennevnte ikke er oppfylt. Seksjonseieren må da avstå fra anskaffelsen.

Ved innvilgelse av søknad skal det, før anskaffelsen av husdyret, gjøres en skriftlig avtale mellom styret og seksjonseieren hvor seksjonseieren plikter seg til at dyret ikke vil være til ulempe for andre beboere. Avtalen skal også skriftliggjøre enighet om at styret kan oppheve tillatelsen til husdyrholdet dersom forbeholdet over på et tidspunkt anses for å være brutt.

I et slikt tilfelle hvor det for eksempel kommer klager fra andre beboere på husdyret og tilstrekkelig begrunnet opplevelse av at husdyret likevel er til ulempe, skal styret først forsøke å løse konflikten gjennom meglings og avbøtende tiltak. Dersom dette ikke fører fram kan styret i siste instans gå til opphevelse av avtalen om husdyrhold med seksjonseieren. Seksjonseieren plikter seg da til enten å selge husdyret, eller å igangsette salg av sin enhet.

§8: Parkeringsplasser

Det er et begrenset antall parkeringsplasser i sameiets areal. Plassene følger de aktuelle seksjonene ved salg. Alle seksjoner har ikke tilknyttet en parkeringsplass.

Det utføres jevnlig kontroll av eksternt parkeringsvaktbyrå. Beboere med parkeringsrett må enten registrere bilens registreringsnummer via styret, eller legge gyldig parkeringskort synlig i bilvinduet, for å unngå gebyr.

Sameiet disponerer i tillegg én gjesteparkingsplass på deling; langs postkassene. Gjester må legge gyldig parkeringskort i vinduet for å unngå gebyr. Gjesteparkeringen skal kun brukes til korte parkeringer. Dersom dette overtreddes vil styret følge opp eier.

§9: Årsmøte

Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet er Årsmøtet.

Tidspunkt

Det ordinære Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av januar måned. Styret skal med minst 30 dagers frist varsle sameierne om dato for møtet, og her opplyse om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Frister

Styret innkaller skriftlig til det ordinære Årsmøtet til hver sameier med minimum 2 ukers varsel. Saker som skal behandles skal nevnes i innkallingen.

Dagsorden

På det ordinære Årsmøtet skal minimum disse saker behandles:

- 1) Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - b) Valg av to sameiere til å underskrive protokoll
 - c) Valg av referent til å føre protokoll
- 2) Årsberetning for foregående år
- 3) Resultatregnskap og balanseregnskap for foregående år
- 4) Budsjett for inneværende år
- 5) Valg
 - a) Styre på 3 personer
 - b) Særskilt valg av styreleder
 - c) Valgkomité på 2 personer
 - d) Andre komiteer som Styret eller Årsmøtet ønsker å nedsette
- 6) Andre saker som er nevnt i innkallingen eller meldt inn av sameierne

Vedtaksdyktighet

Minimum 50% av sameierne må være representert ved konstituering for at Årsmøtet skal kunne fatte gyldige vedtak. Dersom dette ikke er tilfelle så må møtet avsluttes, og Styret kalle inn til et nytt Årsmøte.

Protokoll

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal underskrives senest 14 dager etter Årsmøtet, og deretter distribueres i signert utgave på epost til sameierne.

Stemmeandel og fullmakt

Hver sameier har i utgangspunktet en stemmeandel per antall eide seksjoner på Årsmøtet. (Totalt 15 stemmer.)

Dersom det fremsettes krav om dette ved konstituering av Årsmøtet fra minst én eier så skal imidlertid stemmeandel endres til per eiendomsdel, det vil si antall eide kvadratmeter, på årsmøtet. (Tilsvarende brøk som i §2.)

En sameier kan på møtet være representert med skriftlig fullmakt. Denne må fremvises til møteledelsen ved konstituering.

Krav til flertall

Vedtektsendringer kan bare besluttet med minst 2/3 flertall blant de fremmøtte sameiere. Øvrige vedtak fattes med simpelt flertall.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved å benytte beregnet stemmeandel per eiendomsdel (se forrige punkt) i stedet for. Dersom Årsmøtet ved konstituering allerede har bestemt å

benytte denne formen for stemmeandel, og det fortsatt er stemmelikhet, skal det utføres loddtrekning.

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært Årsmøte avholdes når minst en sameier skriftlig fremsetter skriftlig begjæring om dette (til styret) og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 8 dagers varsel.

Ekstraordinært Årsmøte følger for øvrig de samme formkrav som Årsmøtet.

§10: Styret

Sammensetning

På Årsmøtet velges det av og blant sameierne tre personer, samt et varamedlem, som skal fungere som styre mellom hvert Årsmøte.

Styreleder velges særskilt av Årsmøtet.

For øvrig konstituerer Styret seg selv, med de oppgaver og ansvar det mener er hensiktsmessig å oppnevne for å utføre sitt arbeid.

Oppgaver og funksjon

Funksjonen til styret skal være å ivareta sameiernes interesser mellom Årsmøtene. Det inkluderer blant annet løpende økonomiansvar (å fakturere fellesavgifter og å betale regninger), løpende vedlikehold og innkalling til dette (som feks. dugnad), samt å være generelt kontaktpunkt for interne og eksterne henvendelser.

Styret avholder møter etter behov.

Det skal føres referat fra styremøtene, som skal kunne tilgjengeliggjøres for sameierne på forespørsel.

Delegering

Styret kan opprette underkomiteer for å løse tidsbegrensede eller permanente behov.

Eventuelle budsjettposter til slike underkomiteer må bevilges av Årsmøtet, eller ved at styret omarbeider vedtatt budsjett innenfor total ramme.

Offentlig kommunikasjon, deltakelse i høringer mm.

Styret har delegert myndighet til å uttale seg på sameiets vegne i relevante saker. Uttalelser som kan skape uenighet i Sameiet bør forankres med sameierne i forkant.

Styret oppfordres til å delta i offentlige høringer som berører Sameiets interesser. Styret bør forankre innholdet i slike uttalelser med sameierne, og aktivt invitere til medvirkning i dette.

Styrehonorar

Styret skal motta honorar for sitt arbeid. Årsmøtet vedtar justering av styrehonorar gjennom budsjettbehandling.

Styrehonoraret skal fordeles etter følgende brøk av total utgiftspost:

- Styreleder: 50 %
- Styremedlem med kassereransvar: 30 %
- Ordinært styremedlem: 20 %

Innkalling til styremøter

Det skal sendes skriftlige innkallinger til styremøter i god tid.

Varamedlem skal alltid kalles inn til styremøter og har møterett, men ikke møteplikt med mindre det er forfall blant styremedlemmene.

Varamedlem har stemmerett i møter kun dersom varamedlem er kalt inn for å fylle et forfall.

Dersom varamedlem møter i tillegg til fulltallig ordinært styre så har varamedlem kun tale- og forslagsrett.

Vedtaksdyktighet

Styret er vedtaksdyktig dersom minst to medlemmer er tilstede på styremøte. Det skal imidlertid alltid etterstrebis at styret møter fulltallig.

Dersom kun to styremedlemmer møter i et styremøte og det blir stemmelikhet i en votering så har styreleder dobbelstemme.

§11: Valgkomiteen

På Årsmøtet velges det av og blant sameierne to personer som skal fungere som Valgkomité mellom hvert Årsmøte.

Valgkomiteens oppgave er å foreslå innstilling til sammensetning nytt styre for kommende årsmøte.

Valgkomiteen velger selv sin arbeidsform, og konstituerer seg selv med leder og andre funksjoner ved vurdert behov.

Personene i sittende styre skal først forespørres om de ønsker gjenvalg. Dersom en eller flere personer ikke ønsker gjenvalg så må valgkomiteen foreslå erstatter(e).

Valgkomiteen kan også foreslå å erstatte sittende styremedlemmer som ønsker gjenvalg, dersom komiteen mener dette er til Sameiets beste. Dette bør i så fall begrunnes i innstillingen.

Valgkomiteen bør, dersom det er mulig, etterstrebe at forslaget til sammensetning av styrets medlemmer er spredt på de ulike bygningene i Sameiet, for å sikre bred representasjon av interesser og perspektiver.

Styret har ansvar for å kontakte Valgkomiteen i god tid før Årsmøtet for å be dem starte sitt arbeid, og sette en frist for overlevering av innstilling.
Styret ettersender Valgkomiteens innstilling til Sameierne når denne foreligger.

§12: Gyldighet og historikk

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere. Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner.

Vedtektene ble opprinnelig godkjent i Drammen 23. november 1999.

Vedtektene ble revidert på Sameiemøte 26. april 2005.

Vedtektene ble revidert på Årsmøte 16. januar 2024.

§13: Nedleggelse

Sameiet kan kun nedlegges dersom forslag om dette fremsettes på et ordinært eller ekstraordinært Årsmøte. Forslaget krever enstemmig tilslutning for å regnes som gyldig.

Dersom sameiet nedlegges så skal eventuell overskytende positiv egenkapital på nedleggelsestidspunktet, etter at all ekstern gjeld er gjort opp, fordeles til eierne ihht brøk i §2.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET TOLLBUGATA 62

Tid og klokkeslett: mandag 20.01.2025, kl 19:00-21:30

Sted: Knutepunkt Strømsø (Telthusgata 8), møterom Gyldenløve.

DAGSORDEN

Sak 0: Konstituering av møtet

- A) Godkjenning av antall stemmeberettigede og stemmevekting
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Det var 15 antall stemmeberettigede ved møtets start, herunder 4 fullmakter som ble disponert av Herman Ekle Lund (på vegne av enhet 18 og enhet 12), Sevim Hanne San (på vegne av enhet 16) og Heidi Ramsdal-Ekle (på vegne av enhet 5). Alle eierseksjoner ble gitt én stemme hver.
- B) Godkjenning av innkalling
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Innkallingen godkjennes
- C) Valg av møteleder
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Heidi Ramsdal-Ekle velges som møteleder, Jørn Gabrielsen velges til å føre talerliste
- D) Valg av referent
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Herman Ekle Lund velges som referent
- E) Valg av 2 underskrivere av protokoll
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Kristiane Brudevoll og Hege Brandsdal Eriksen velges til å underskrive protokollen
- F) Valg av tellekorps:
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Jørn Gabrielsen velges som tellekorps
- G) Godkjenning av dagsorden
 - a. **Vedtak, enstemmig:** Dagsorden godkjennes

Sak 1: Vedtekter

NB: I denne saken krevde det 2/3 flertall å få vedtatt endringsforslag, jamfør sameiets vedtekter.

Endringsforslag 1: Navn på seksjonseiere strykes fra tabellen i §2 (kolonnen med overskrift «Navn eier pt.»).

- **Votering:** 15 for, 0 mot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall og ble vedtatt.

Endringsforslag 2: Enheten registrert som nr. 6 i dag endres til nr. 17 i tabellen i §2, slik at det stemmer overens med siste reseksjonering.

- **Votering:** 15 for, 0 mot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall og ble vedtatt.

Endringsforslag 3: Enhetene 9, 10 og 16 oppføres separat i tabellen i §2, slik at det stemmer overens med siste reseksjonering, med følgende areal og andel:

- Enhet 9: 183m² / 17/120
- Enhet 10: 97m² / 9/120
- Enhet 16: 61m² / 6/120
- **Votering:** 15 for, 0 mot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall og ble vedtatt.

Endringsforslag 4: Enhet 18 oppdateres til 93m2 og 8/120 i tabellen i §2, slik at det stemmer overens med siste reseksjonering.

- **Votering: 15 for, 0 mot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall og ble vedtatt.**

Endringsforslag 5: Legge til følgende i siste linje i paragraf 1: «Eier av respektive seksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til de fellesarealer som naturlig tilligger boligen».

- **Votering: 14 for, 1 mot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall og ble vedtatt.**

Protokolltilførsel:

- Som betingelse for vedtak av endringsforslag 5 ble det satt at det skrives i protokollen at sameierne har en felles forståelse fra årsmøtet om bruk av fellesarealer. I tillegg skal styret, til framlegg på neste årsmøte, lage et forslag til opptegning av fellesarealer som kan signeres og vedtas mellom sameierne som en bindende privat avtale for bruk av fellesarealer.

Sak 2: Regnskap 2024 og årsberetning 2024

Vedtak, enstemmig:

- Styrets forslag til regnskap for 2024 og årsberetning for 2024 tas til orientering

Sak 3: Budsjett 2025

Vedtak, enstemmig:

- Styrets forslag til driftsbudsjett 2025 vedtas

Sak 4: Arbeider med restaurering av A-gården

Vedtak, enstemmig:

- Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 5: Søknad om midler til forebyggende brannvern

Vedtak, enstemmig:

- Styret bes levere en søknad om midler til Riksantikvarens støtteordning for forebyggende brannvern innen fristen i 2025, forutsatt at aktuelle tiltak kan fullfinansieres fra støtteordningen og at beboerne ikke belastes økonomisk.
- Styret tar initiativ til en brannøvelse med hele sameiet i løpet av 2025, for eksempel i forbindelse med dugnad da mange er til stede. Styret utarbeider i tillegg et enkelt skriv om brannvern som kan distribueres til alle beboere i løpet av 2025.

Sak 6: Sensorstyrt belysning ved postkassene

Vedtak, enstemmig:

- Styret arbeider videre med etablering av sensorstyrt belysning for området rundt postkassene, forutsatt at kostnad holder seg innenfor avsatt ramme i budsjettet, samt at de kulturminnerelaterte tillatelsene kommer på plass. For å minimere elektrikerkostnader forsøker styret å få Abicon til å montere løsningen i forbindelse med ordinær årlig befarung.

Sak 7: Opptegning/markering av parkeringsplasser

Alternativt forslag til vedtak: «Det åpnes opp for seksjonering og tinglysning av parkeringsplasser for enkelteiere som selv ønsker å ta kostnaden med dette. Styret bistår med å formidle riktig kontaktperson i kommunen og eventuell andre behov for støtte i prosess.»

- **Votering: 1 for, 14 mot. Forslaget ble ikke vedtatt.**

Vedtak (14 for, 1 mot):

- **Styret arbeider med å finne en løsning for opptegning/markering av parkeringsplasser, og rapporterer tilbake til sameiet i løpet av 2025 når et løsningsforslag er på plass. Innspill fra årsmøtet er for eksempel bruk av spray, eller å etablere brøytepiner. På dugnaden forsøkes det også å utvide/forsterke plataet som søppelkassene står på gjennom utfylling av masser og lignende, slik at beholderne kan stilles lenger bort og dermed frigjøre mer parkeringsplass. Det skal også vurderes løsninger for flytting av søppelkassene for å skape mer plass. I tillegg bør hekken/gjerdet flyttes 0,5 meter tilbake på dugnaden slik at parkeringsplassene får mer plass i dybden. Styret jobber samtidig videre med dialog med naboer for å se på samlokalisering av avfallsløsninger annet sted, samt dialog med RFD for å få andre typer beholdere.**

Sak 8: Valg av styre

Vedtak, enstemmig:

- **Heidi Ramsdal-Ekle velges som styreleder fram til neste årsmøte**
- **Herman Ekle Lund velges som styremedlem med kassereransvar fram til neste årsmøte**
- **Mathilda Engfors Nyqvist velges som styremedlem fram til neste årsmøte**
- **Hege Brandsdal Eriksen velges som varamedlem fram til neste årsmøte**

Sak 9: Valg av valgkomité

Vedtak, enstemmig:

- **Kristiane Brudevoll og Trine Stephensen velges som medlemmer av valgkomiteen fram til neste årsmøte**

Sak 10: Valg av hagekomité

Vedtak, enstemmig:

- **Trine Stephensen, Kristiane Brudevoll, Marit Bruun velges som medlemmer av hagekomiteen fram til neste årsmøte**

Protokolltilførsel:

- **Hagekomiteen sender ut sine forslag i god tid før dugnaden, sikrer at disse er motatt av alle, og sikrer at alle sameiere har fått mulighet til uttale seg om hagekomiteens forslag, og at det er størst mulig grad av enighet om tiltakene blant sameierne.**

Sak 11: Eventuelt

Heidi spør om det er utfordringer med parkeringsbøter. Det kan virke som det er utfordringer med folk som bare stiller seg opp på våre plasser.

- **Vedtak, enstemmig: Styret følger opp problematikken videre mot parkeringsselskapet.**

Jørn foreslår å etablere julegrantenning i desember måned.

Camilla foreslår også å henge opp julelys i bakgården. Andrea har gjort dette tidligere. Hege informerer om at dette har vært hengt opp tidligere, med flere flotte og kreative løsninger.

- **Vedtak, enstemmig: Styret og hagekomiteen følger opp muligheter for julebelysning og felles julemarkering.**

Jørn tar opp den gamle lampen i bakgården som har kulturminneverdi. Den er nå inne hos Heidi. Det er behov for elektriker for å reparere den. Kanskje Abicon kan se på dette også i forbindelse med årets befaring?

- **Vedtak, enstemmig: Styret hører med Abicon om de kan se på lampen i forbindelse med årlig befaring.**

Hege spiller inn til dugnaden at container bør bestilles til dugnaden igjen. Heidi og Camilla kommenterer at dette ikke har blitt gjort tidligere siden dette var en dyrere løsning. Hagekomiteen kan vurdere om dette skal gjøres til årets dugnad igjen. Dette kan også gjøres dersom feks noen skal flytte; og at denne da kan gå sammen med andre beboere om å bestille en container fra iSekk.

- **Vedtak, enstemmig: Hagekomiteen vurderer løsninger for kasting før dugnaden, opp mot tilgjengelig budsjett.**

Sevim spiller inn at papp/papir-containerne ofte fylles opp, særlig med Oda-esker. Spiller inn at de kan leveres til Oda når de leverer mat i stedet for å kaste i containerne.

- **Vedtak, enstemmig: Tas til orientering.**

Heidi oppfordrer alle til å si fra hvis noen skal på Lindum/avfallsstasjon slik at en kan koordinere felles kasting av avfall.

- **Vedtak, enstemmig: Tas til orientering.**

Andrea spør om hagemøblene som ikke står i fellesarealet lenger. Hege forklarer sammenhengen.

- **Vedtak, enstemmig: Tas til orientering.**

Drammen, 20.01.25

Protokollunderskrivere:



Kristiane Brudevoll



Hege Brandsdal Eriksen

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennar 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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0048/25

Adresse: Tollbugata 62E, 3044 DRAMMEN, gnr. 111, bnr.
608, snr. 5 i Drammen kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 98644988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/