PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STRØMSGATA 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

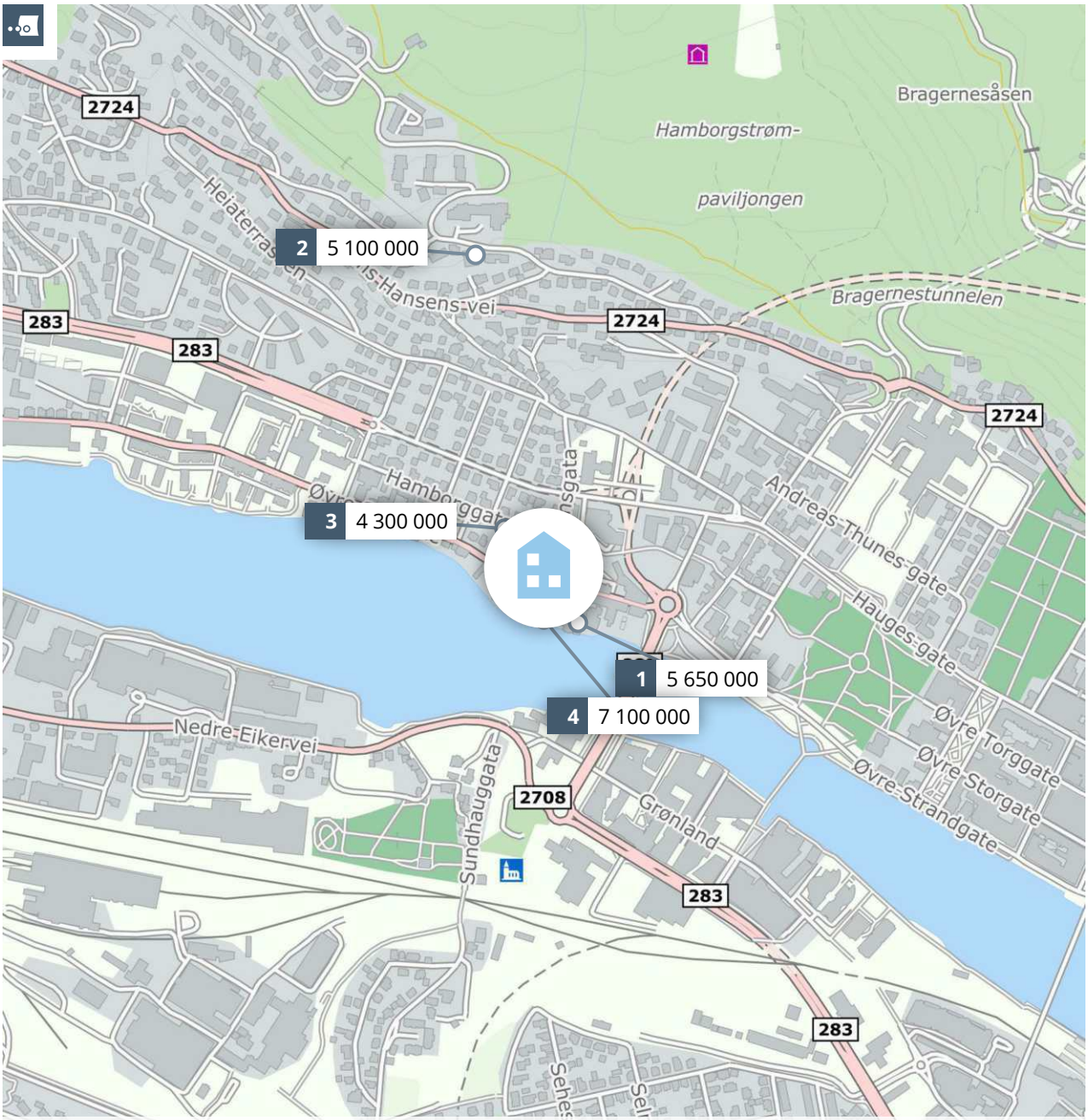
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSGATA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 16.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 114 BNR 933 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 1

Verdivurdert til

5 190 000

-	5 190 000	65 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 791
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Storgate 45 C 76 m² 2017 1. etg 2 sov				27.01.2025	5 800 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**74 342**
2	Sanatorieveien 47 B 78 m² 2004 2. etg 1 sov				05.05.2026	5 490 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**65 385**
3	Hamborggata 5 A 62 m² 1998 1. etg 2 sov				01.06.2026	4 290 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**69 355**
4	Øvre Sund 5 95 m² 1985 2. etg 3 sov				22.09.2026	6 990 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**74 737**

Velkommen til Strømsgata 1 – en lys og innbydende 3-roms på 79 m² i et bygg fra 2013. Her bor du i en koselig gate på Bragernes, nær Drammenselva og med kort vei til butikker, kollektivtransport og sentrum.

Store vindusflater og åpen stue- og kjøkkenløsning gir en luftig ramme for både hverdagsliv og hyggelige middager. Fra stuen har du direkte utgang til en hyggelig, sørvendt balkong.

Kvik-kjøkkenet fra 2024 har integrerte hvitevarer, kjøkkenøy og god skap- og benkeplass. Badet ble oppgradert samme år med ny toppmembran, fliser fra Modena og ny innredning. Boligen har to soverom og et rom som i dag brukes som kontor, samt varmekabler i entré og på bad.

To faste plasser i oppvarmet garasje gjør hverdagen ekstra komfortabel. Sameiet har to gjesteplasser i carport, og TV og internett fra Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Et lettstelt hjem med bylivet og fine turmuligheter både i skog og langs elven innen rekkevidde.

Velkommen til visning!

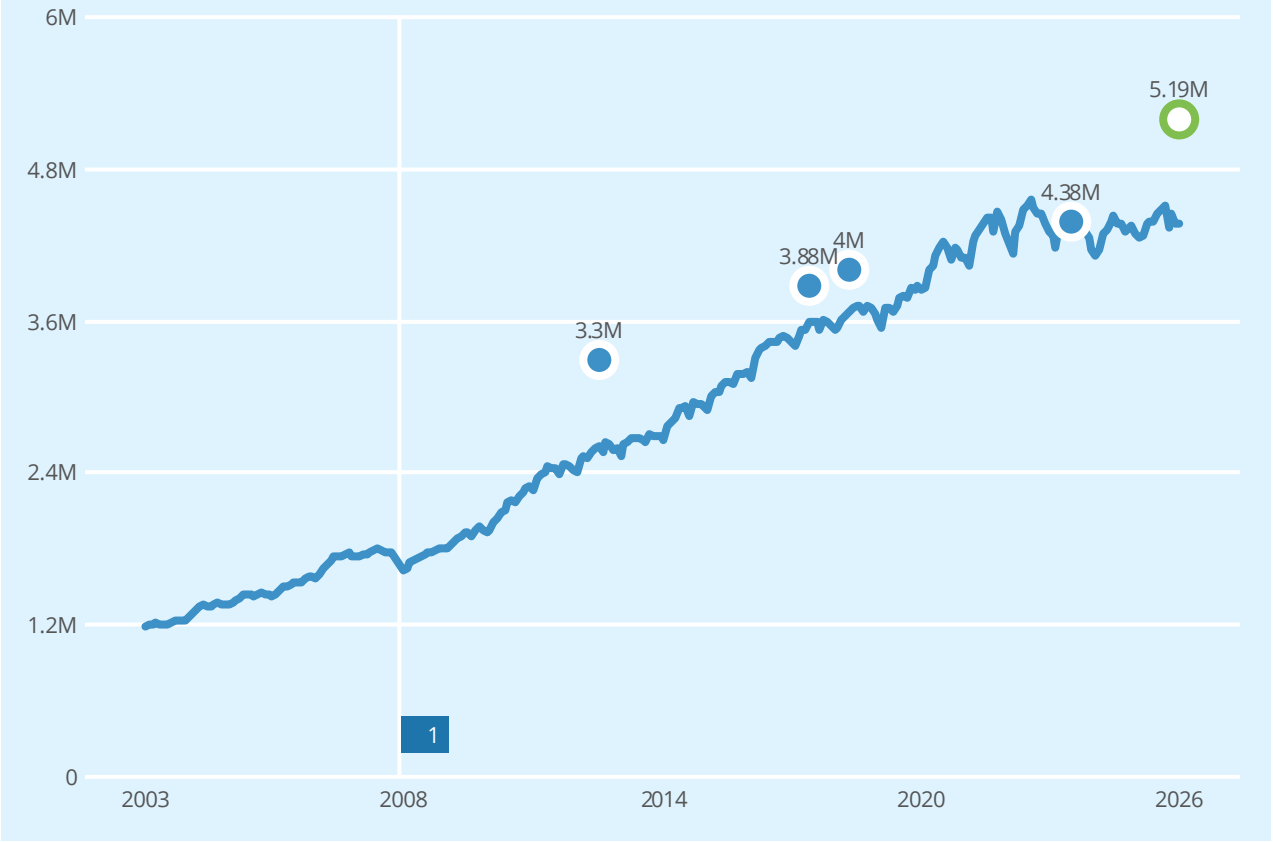
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2024	22.04.2024	22.07.2024	4 380 000	4 380 000	0	4 380 000	2
13.03.2019	29.03.2019	02.07.2019	3 900 000	4 000 000	0	4 000 000	
14.03.2018	05.04.2018	20.06.2018	3 875 000	3 875 000	0	3 875 000	
18.06.2013		18.06.2013	-	3 300 000	-	3 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 3018 DRAMMEN nå

6
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 655 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i 3018 DRAMMEN siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 201 000 Prisantydning i snitt
4 128 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 696 Strømsgata 1 Totalpris 5 190 000

56 166 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
54 407 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PrivatMegleren Drammen — Oppdragsnr.: 83260337

Adresse: Strømsgata 1

Postnr.: 3018 Sted: DRAMMEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2024 Hvor lenge har du bodd i boligen? 2 år 3 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Polise/avtalenr.: 95645531

Selger 1 Fornavn: Juliane Etternavn: Jacobsen Boldt

Selger 2 Fornavn: Fredrik Etternavn: Jacobsen Boldt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Flis på flis, ny membran og ny innredning.

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse: 2024

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse: Utført av fagperson. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger.

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Takstmann opplyser om høydeforskjell i stue og soverom. Se takstrapport pkt. 6.3

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

- Nytt kjøkken fra KVIK + hvitevarer i 2024.
- Sparklet hull og mindre ujevnheter i veggene, samt malt alle overflater i 2024.
- Etablert ekstra soverom i 2026.
- Trappevask på omgang mellom de 7 seksjonene i sameiet, ca. 4 gonger i året per seksjon.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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 overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtakelse. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15.10.2026		Sted Drammen

Signatur selger 1: Juliane Jacobsen Boldt

Signatur selger 2: Fredrik Jacobsen Boldt

Fagtakst

Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN

Gnr: 114
Bnr: 933
Snr: 3

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 79 m²

BRA-i: 79 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	12	2	0	1
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.10.2026

Rapportdato
13.10.2026

Hjemmelshavere

Navn
Fredrik Jacobsen Boldt

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Juliane Jacobsen Boldt

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

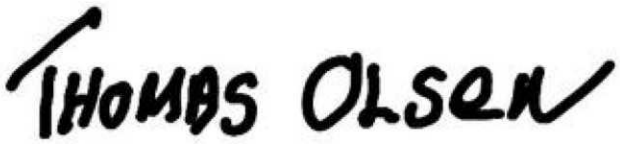


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79			3
Totalt m2	**79**	**79**	**0**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	79		79
Totalt m²	**79**	**0**	**79**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Kontor
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Arealene er målt etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer, men det tas forbehold om at avvik kan forekomme som følge av at leiligheten har en vanskelig karakter. Dette medfører at det kan være noe arealavvik på bygget.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Grunnmur oppført i betong.

- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Integrert garasje

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er oppført en balkong på 3m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en balkong i betong på 3m2.
Balkongen er belagt med steinheller.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2012.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Hulldekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
22 mm høydeforskjell i stue/kjøkken.
15 mm høydeforskjell på soverom

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-222 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-22mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør
Kvik Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet er nytt i 2024

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2024 og levert av Kvik Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap samt kjøkkenøy.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det er utført noe rørarbeid i forbindelse med kjøkken/bad. Dokumentasjon foreligger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår 2013, samt noe utskiftninger i forbindelse med kjøkken/bad i nyere tid.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Høiax rør i rør system	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det er utført mindre tiltak i forbindelse med kjøkken/våtrom.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Høiax rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad. rørskap er plassert tilgjengelig i klesskap på tilstøtende rom
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørkskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er utført elektrisk arbeid på kjøkken.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Noe nytt elektrisk til kjøkken.
Sikringsskap er plassert i entre/fordelergang.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Five Elektro AS og Select Elektro AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken til bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.9 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.10 Radon

Har bygget radonsperre?	**Nei**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2013 og skal dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.11 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.12 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Nei**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog uklart hva rom som i dag benyttes som «kontor» er godkjent som.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ble etablert flis på flis i 2024 med ny toppmembran. Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen.

6.14 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 6mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 8mm nedsenk
Det registreres 20mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 23år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk fra byggeår 2013.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det ble lagt ny toppmembran i 2024.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Ja**

TG-1

Det ble etablert nytt diffisjonsåpen toppmembran i 2024.
Det er fremlagt dokumentasjon ved befaring.

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

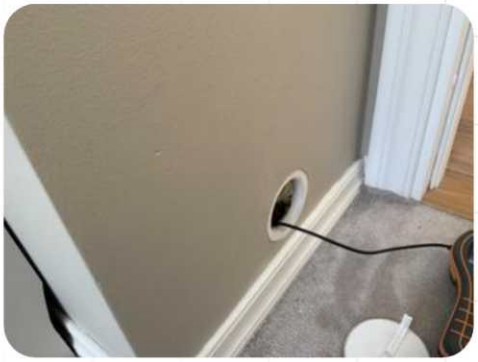
6.17 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Fuktmåling



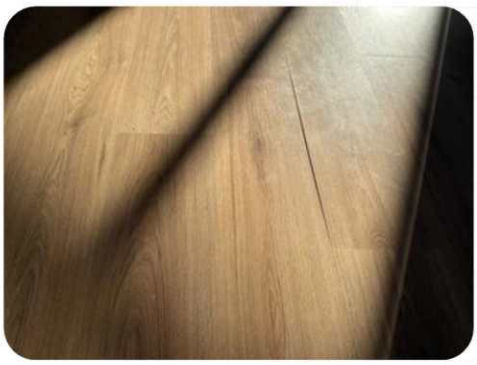
Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.19 Overflater



Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre og bad. Teppe på 1 soverom. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
Tak: Malt gips i entre, kontor og bad. Øvrige rom malt elementdekke.



Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det bemerkes noe synlige skader i gulv samt noe slitasje i tak over kjøkken.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre.
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
22 mm høydeforskjell i stue/kjøkken.
15 mm høydeforskjell på soverom

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-222 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-22mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Noe nytt elektrisk til kjøkken.
Sikringsskap er plassert i entre/fordelergang.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Five Elektro AS og Select Elektro AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Strømsgata 1

Nabolaget Hamborgstrøm nedre - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Drammen (1...	11 min	
115 elever, 10 klasser	1 km	
Øren skole (1-7 kl.)	16 min	
442 elever, 21 klasser	1.3 km	
Norlights Montessoriskole Drammen ...	17 min	
68 elever, 2 klasser	1.6 km	
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	
316 elever, 24 klasser	0.4 km	
Akademiet ungdomsskole Drammen (817...	min	
75 elever, 8 klasser	1.6 km	
Akademiet Ypsilon vgs	11 min	
200 elever	1 km	
Heltberg vgs. Drammen	17 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset	3 min	
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km	
Drammen stasjon	17 min	
Totalt 8 ulike linjer	1.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	54 min	
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

BARNEHAGER

Parktunet barnehage (0-5 år)	5 min	
96 barn	0.4 km	
Sørbyløkka barnehage (0-5 år)	6 min	
91 barn	0.5 km	
Dampsentralen barnehage (0-5 år)	10 min	
54 barn	0.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinjesgate	3 min
Kiwi Øvre Storgate	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Torget Vest	12 min
Boots apotek Drammen Legevakt	3 min
Strømsø Vinmonopol	11 min

SPORT

Støms gata 3 Balløkke	1 min
Børresen skole	5 min
MOOV treningssenter	11 min
Fitness24Seven Drammen	12 min

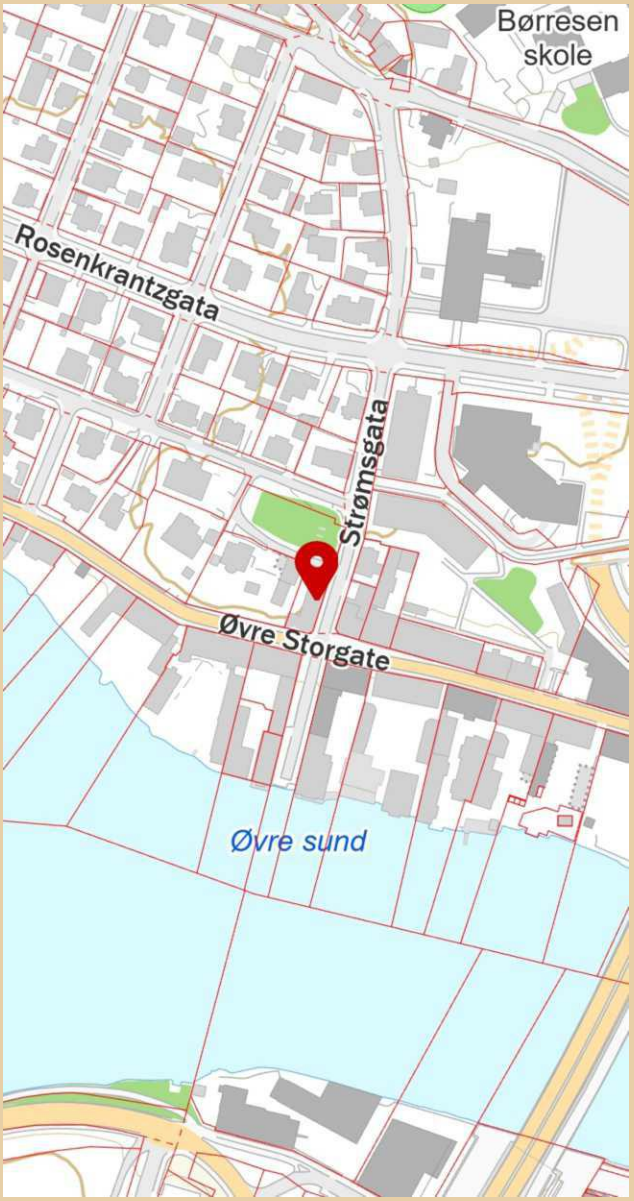
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
83260337

Vår dato
06.10.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN
Hjemmelshaver(e):	Juliane Jacobsen Boldt Fredrik Jacobsen Boldt
Eiendom:	gnr. 114, bnr. 933, snr. 3 i Drammen

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Drammen

Gabriel Brandenberger
Medhjelper

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 114, bnr. 933, snr. 3 i Drammen
Adresse: Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN
Onr. 83260337

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3791

Felleskostnader inkluderer forsikring byggning sameie, felles strøm, altibox, renovasjon

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: pr

Forsikret i Gjensidige Polisenr 95645531 Forfall 17/9 Betalt 43451

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr
Total formue kr. 0 pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke per nå

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Mulig bygg på nabeiendom

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei selveier
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja - se husorden
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	rune s larsen
Adresse:	hermanwildenveysgate 93
Telefon:	91148984
Fax:	
E-post:	sameietstromsgata1@gmail.com

Send svar til: **gabriel.brandenberger@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____/_____

_____
Forretningsførers stempel/underskrift

INFORMASJON TIL BEBOERE
I
SAMEIET STRØMSGATA 1



INNHOLD

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRØMSGATA 1 **3**

1. Alminnelige ordensregler 3
2. Leiligheten og boområdet 3
3. Dyrehold 3
4. Søppel 3
5. Skader og forsikring 4
6. Ventilasjon 4
7. Brann 5
8. Oppussing, påbygging eller synbare endringer utenfor leiligheten 5
9. Framleie 6
10. Dugnad 6
11. Meldinger, klager og henvendelser 6
12. Annen nyttig informasjon 6

STYRET I STRØMSGATA 1 **6**

NY I STRØMSGATA 1 **7**

FORSIKRING **7**

FELLESUTSTYR **7**

Vedlegg 1
Vedtekter for sameiet Strømsgata 1 **8**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRØMSGATA 1

Disse husordensregler har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg privat utstyr i fellesområdene over tid. Dette skal plasseres i egen bod, garasje eller felles sykkelbod.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje i egen garasje. Gjesteparkeringen kan kun benyttes av beboeres gjester. Garasjeplasser kan ikke leies ut til utenforstående. Påse at garasjeporten alltid er lukket.

Alle fellesområder, søppelanlegg, garasjeplasser og carport skal holdes ryddig for søppel og andre gjenstander.

Det er ikke lov til ballspill i og ved fellesområder og carport. Lekeplass og området tvers over veien kan brukes til slik aktivitet.

2. Leiligheten og boområdet

Det skal være ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 06.00, og banking og annet støy kan i utgangspunktet bare skje i tidsrommet 08.00-23.00. Det oppfordres til å gi nabovarsel hvis man skal ha fest eller må bryte reglene av en eller annen grunn. Viktig å forsikre seg om at dette er greit for naboene før man setter i gang.

3. Dyrehold

Hunder har båndtvang i sameiets område. Små barn og beboere skal ikke gå rundt å være redd for hunder som løper fritt. Hunder skal ikke stå ute i bånd uten tilsyn. Styret oppfordrer de som har katt om å kastrere denne, da det er til sjenanse for beboere med katter som markerer.

4. Søppel

Søppel skal sorteres. Matavfall, restavfall, papp/papir og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må man selv kjøre bort. Ved innflytting og utflytting må eiere/leieboere selv kjøre bort papp etc. og ikke fylle opp

sameiets søppeldunker.Alle kommunens gjenvinningsstasjoner kan brukes. Vi må unngå at det hoper seg opp med annen type søppel i søppelrommet.

Se https://www.rfd.no/gjenvinningsstasjoner#/ for adresser og åpningstider.

Følgende avfall må ikke kastes i søppelbeholdere: brennende gjenstander, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.
Seksjonseiere/beboere har et ansvar for at dør fra søppelrom er låst mot gate og garasjeseksjon.

5. Skader og forsikring

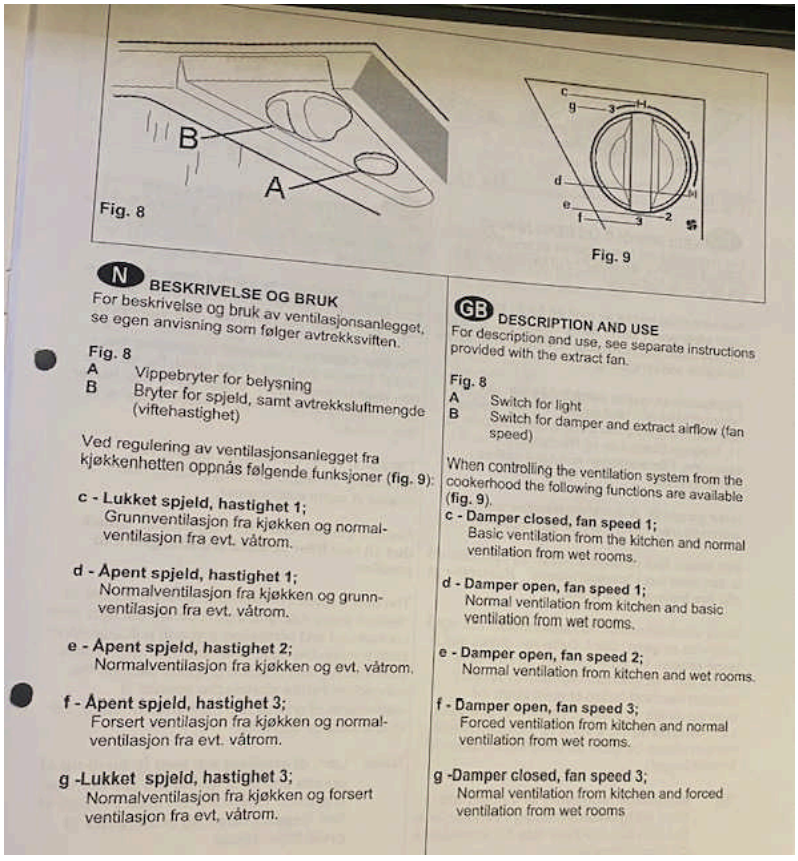
Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker annen skade som forårsakes av en plutselig uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Både seksjonseiere og leieboere har plikt til å rapportere eventuelle skader til styret omgående.

I forbindelse med at det kan oppstå lekkasje eller andre skader på bygningen oppfordrer styret at hver enkelt beboer sørger for at at noen andre har nøkkel til leiligheten om man skulle reise bort, slik at det er mulig å komme inn i leilighet uten å skade ytterdører eller vinduer. Skulle det da oppdages et problem vil styret kunne bistå med skadebegrensning etter avtale med beboer.

6. Ventilasjon

Alle leilighetene er utstyrt med ventilasjon fra Villavent. Ventilasjonen styres fra kjøkkenviften og det er viktig at denne alltid står i posisjon hvor ventilasjonene er på, slik at det ikke oppstår kondens i leiligheten som kan vise seg som vann og etterhvert råte i vinduskarmer. Ventilasjonen er på i posisjon g. Se tegning



7. Brann

Beboere har selv ansvar for at deres leilighet er utstyrt med tilstrekkelig brannslukningsutstyr og brannvarsler som til enhver tid er i brukbar stand.
Grilling: Det er ikke tillatt med åpen flamme av brannhensyn på terrassen. Elektrisk og gassgrill er tillatt.

8. Oppussing, påbygging eller synbare endringer utenfor leiligheten

Alle endringer som endrer fasade, eller andre synbare endringer ute må godkjennes av styret. Dette gjelder eksempelvis terrasser, vegger på terrasser, belegningsstein etc. Enkelte forslag om endringer og godkjennelser må også gjøres av generalforsamlingen.

Alle søknader må sendes styret skriftlig og godkjennelse må foreligge før endringer finner sted.

Beboere kan søke om å sette opp varmepumpe. Det må da redegjøres for hvor varmepumpens utedel skal monteres. Monteringen av varmepumpe må ikke være til sjenanse eller medføre bråk for naboer. Styret vil gjennomføre nødvendig befaring og vurdering av disse parameterne ved behandling av søknad.

9. Framleie

Utleieren har ansvaret for at leietaker følger alle regler og forskrifter, og at styret får oppdatert kontaktinfo om alle beboere i leiligheten.

10. Dugnad

Det vil være inntil 2 dugnader per år i sameiet.

Dugnadene vil inneholde maling, vedlikehold og rensing av uteområder, rydding og plukking av søppel på sameiets eiendom, rydding av busker og trær, enkle reparasjoner etc.

11. Meldinger, klager og henvendelser

Alt av meldinger, klager og henvendelser skal foregå skriftlig til styret. Det aksepteres ikke at enkelte styremedlemmer må forsvare avgjørelser, ta stilling til problemer eller få klager muntlig. Alle skriftlige henvendelser får skriftlig svar fra styret innen 1 måned.

12. Annen nyttig informasjon

Vaskeliste henger på infotavle.
Snømåking og strøing hjelper vi hverandre med.
Det er opprettet en Facebook-gruppe til informasjonsutveksling og hyggelige meldinger.
Gruppen heter: Strømsgata 1.

STYRET I STRØMSGATA 1

Informasjon fra styret sendes på mail til beboere.

NAVN	ADRESSE	MOBIL	EPOST	TITTEL/ STILLING	VALGT FRA	PÅ VALG
Eli Sofie Berg	Strømsgata 1 Drammen	97141795	eli-sbe@online.no	Nestleder	2025	2027
Mina Løchting Halvorsen	Strømsgata 1 Drammen	41347503	mina.halvorsen@hotmail.com	Varamedlem	2025	2027
Rune Larsen		91148984	rustla@hotmail.com	Leder	2025	2027
Juie Diseth			julie@diseth.no	Varamedlem	16.10.23	2024

NY I STRØMSGATA 1

Som ny beboer i Sameiet Strømsgata vil styret sikre at også du som er ny får tilsendt all informasjon om hva som skjer i sameiet. Skjemaet ønskes sendt til styreleder så fort som mulig etter overtakelse.

Navn	
Etternavn	
Seksjonsnummer	
Mobilnummer	
E-post	
Innflyttingsdato	

Dersom det er flere beboere i samme enhet, som ønsker informasjon, setter vi pris på om det opplyses om dette samt kontaktinformasjon.
Dersom en beboer får nytt mobilnummer eller e-postadresse ønsker styret tilsendt informasjon om dette.

FORSIKRING

Strømsgata 1 er forsikret gjennom Storebrand, polise nummer 23850. Ved forsikringstilfeller skal skader meldes til styret som sender skademelding.
Beboer er selv ansvarlig for å tegne forsikring på innbo og løsøre.

FELLESUTSTYR

Sameiet har fellesutstyr samlet i bunn av trappen og i sykkelboden.

Felles utstyr kan benyttes til vedlikehold av borettslagets eiendom, og settes på plass igjen etter bruk. Vi har alle et felles ansvar for å ta vare på utstyret vårt.

Styret henstiller alle som bruker utstyret til å følge anvisningene.

LISTE OVER FELLESUTSTYR

- Sandkasse til strøsand
- 2 x snøskuffe
- Blå liten støvsuger
- Ishakke
- Koster
- Kantklipper
- Hekksaks
- Sykkelpumpe
- Høytrykksspyler nilfisk
- Stanley vakumcleaner
- Flymo gressklipper
- Bosch høytrykksspyler

Vedlegg 1
Vedtekter for sameiet Strømsgata 1

Resultatregnskapet:	Virkelig 2024	Virkelig 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028	Budsjett 2029
Inntekter: Dette omfatter for eksempel felleskostnader, renter på bankinnskudd,						
Kostnader: Dette omfatter for eksempel utgifter til vedlikehold, administrasjon, renter på						
Resultat: Inntekter minus kostnader gir enten overskudd eller underskudd.						
Inntekter:						
Innbetaling felleskostnader + maling + dugnadspenger (brukskonto)		339 824	346 234	272 392	272 392	272 392
Renteinntekter brukskonto		58	100	100	100	100
Renteinntekter høybedriftskonto		6 791	7 000	5 000	5 000	5 000
	198 918,07	**346 673**	**353 334**	277 492	277 492	277 492
Driftskostnader:						
VIKEN FIBER AS		37 029	40 000	45 000	50 000	55 000
Strøm (entelios)		19 018	20 000	22 000	24 000	26 000
Renovasjon		27 606	30 000	33 000	36 000	39 000
Rep feste port		3 068	25 000			
Storebrand / Gjensidige forsikring		57 565	41 099	45 000	50 000	55 000
Omkostninger bank		2 355	3 000	3 300	3 600	3 900
Inkasso 0			0	0	0	0
Maling bygg			500 000	0	0	0
Vedlikehold			50 000	100 000	100 000	100 000
SUM KOSTNADER	*166 132,85*	**146 641**	709 099	248 300	263 600	278 900
RESULTAT	*32 785,22*	**200 032**	**−355 765**	29 192	29 192	29 192
Balanse						
Eiendeler: Dette omfatter for eksempel bygninger, tomter, bankinnskudd og eventuelle						
Egenkapital: Dette representerer den delen av sameiets eiendeler som ikke er finansiert						
Gjeld: Dette omfatter for eksempel lån tatt opp av sameiet.						
Saldo brukskonto 01.01.2024 123014,44 - slado per 31/12	*80 341,66*	321 408				
Saldo høybedriftskonto 01.01.2024 121869 saldo per 31/12	*197 327,00*	204 118				
Inngående høyrentekonto 70000						
	277 000,00	**525 526**	**169 761**	**198 953**	**228 145**	**257 337**

Utskriftsdato: 06.10.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	933	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
21701495	804	29.06.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	35	29.06.2026
05646189	8	31.08.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	35	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 06.10.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	933	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 568,51 kr
Vann	2 157,77 kr
Sum	**5 726,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	25 m3	35.02	1/1	0 %	875,49 kr	1 505,86 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	729,47 kr
Målt avløp	15%	25 m3	58.45	1/1	0 %	1 461,17 kr	2 513,20 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	1 182,98 kr
					Sum	**5 205,33 kr**	**5 931,51 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 114	Bnr: 933	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse: Strømsgata 1				
Referanse:				
Avtalenummer: 1148150				
Dato: 08.10.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 29129				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Samarbeid				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.08.10.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	114	933	0	3

Adresse:	Strømsgata 1, 3018 Drammen

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 06.10.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
14/9192/3/ANNAST
Arkivkode
GBNR 114/933
Deres referanse

Dato
10.11.2014

Arne Finn Solli AS
Erik Børresens alle 9

3015 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 114/933, STRØMSGATA 1,
NYTT BOLIGBYGG MED 7 LEILIGHETER OG RIVING AV GARASJEANLEGG
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.03.13, siste dokumentasjon til ferdigattest er mottatt 16.09.14.

Tiltakshaver:	Drammen eiendomsutvikling as
Ansvarlig utførende:	Byggmestrene Årnes AS, Maskinentreprenør Lobben & Skinstad AS, Loe Betongelementer AS, Siv.ing. Stener Sørensen AS, Centrum Rør AS
Ansvarlig kontrollerende:	Byggmestrene Årnes AS, Maskinentreprenør Lobben & Skinstad AS, Loe Betongelementer AS, Siv.ing. Stener Sørensen AS, Centrum Rør AS

Gjennomført tiltak: Oppføring av nytt boligbygg med 7 leiligheter, samt riving av eksisterende garasjeanlegg på eiendommen.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon i henhold til § 99 nr. 2 og 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, samt forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK07), kap. III § 19.

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

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

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

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.14, skal det betales gebyr for utførte tjenester. For eldre saker hvor gebyr er beregnet etter timepris, beregnes gebyr etter medgått tid med kr. 1.100,- pr. time. Totalt gebyr i saken er kr. **3300,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

……
Anne Merete Astrup
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/1444/54/ANNAST
Arkivkode
GBNR 114/933
Deres referanse

Dato
23.11.2012

Solli Arkitekter AS
Erik Børresens alle 9

3015 DRAMMEN

**TILLATELSE TIL ENDRING - 114/933, STRØMSGATA 1,
NYTT BOLIGBYGG MED 7 LEILIGHETER**

Deres søknad om endring er registrert mottatt 06.11.12 og saken er funnet å være komplett ved innsending.

Søknaden omfatter mindre innvendige endring i leilighetenes planløsning.

Tiltakshaver: Drammen eiendomsutvikling as
Ansvarlig søker: Arne Finn Solli AS

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95

Drammen kommune gir tillatelse til tiltak for følgende endringer: mindre innvendige endring i leilighetenes planløsning.
J.fr. søknad og plantegninger godkjent 23.11.2012

Betingelser

1. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

FAKTA
Dokumentasjon
Tegninger mrk. 06.24-101 revisjon F datert 30.08.12, 06.24-102 revisjon E datert 22.08.12, 06.24-103 revisjon F datert 22.08.12 og 06.24-104 revisjon G datert 30.08.12.

Nabovarsling
Endringene er av en slik art at de ikke medfører vesentlige endringer for naboer. Det er derfor vurdert at ny nabovarsling ikke er nødvendig

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Gebyret* for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.12, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2100,-.

I henhold til Gebyrregulativet § 3-12 C skal det for denne saken betales gebyr på 2M.
Totalt gebyr i saken er kr. **4200,-.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Vennlig hilsen

.....	.....
Tormod Knutsen	Anne Merete Astrup
avdelingsleder	saksbehandler

Vedlegg:
KRAV/INFORMASJON
Tegninger stemplet med dato for godkjenning

KRAV/INFORMASJON

vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i foreliggende sak kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (Jfr. plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)
Klagefristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Buskerud, Pb 1604, 3007 Drammen, men sendes til *Drammen kommune, Byplan, Engene 1,3008 DRAMMEN.*
Klagen skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Klagen skal undertegnes.
Om De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når underretning om saken kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen. Det er også anledning til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte "utsatt iverksetting" av vedtak, jfr. forvaltningsloven § 42. Dersom det ikke gis utsatt iverksetting, blir arbeidene som utføres før klagen er ferdig behandlet av fylkesmannen, gjort på utbyggers(tiltakshavers) egen risiko. (Mht. klage, jfr. forvaltningsloven §§ 29-32.)

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Beliggenhetskontroll (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Beliggenhetskontroll (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Beliggenhetskontroll utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Evt. endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal påse at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen, og påse at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon.

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må det redegjøres for disse i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig.
Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis.
Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Tiltaket må måles inn, og dokumentasjon som viser koordinatfestet plassering (X-, Y- og Z-koordinater) sendes saksbehandler. Drammen kommune krever at "som bygget" dokumentasjon for stedfesting i kart skal inneholde følgende:
Fortrinnsvis en SOSI fil etter gjeldende FKB standard målt i Euref 89 UTM sone 32.
Eller:

- En uttegning som viser innmålt tiltak med beskrivelse i henhold til FKB objektkatalog, med punkter påført nr. som henviser til koordinatliste.
- Koordinatliste
- Dato for innmåling.
- Navn, adresse, telefonnummer til kontaktperson/firma.

Informasjon om SOSI-format og produktspesifikasjon FKB fås hos Statens Kartverk eller hos Kart og geodata i Drammen kommune.

Det forutsettes at alt som har medført endring i kartet (også omkringliggende detaljer) måles inn.
For bygning ønskes fasadeliv med høydereferanse topp fasadeliv. Dokumentasjonen kan leveres i analog eller digital form. Ved mindre tilbygg kan man levere tegning som viser utmål foretatt med målebånd fra eksisterende bygg, dersom eksisterende bygg er tilfredsstillende stedfestet.

Gebyrer
Gebyret beregnes iht. *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Avfall og avfallshåndtering
Rivingsmaterialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles i henhold til avfallsplan og evt. plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

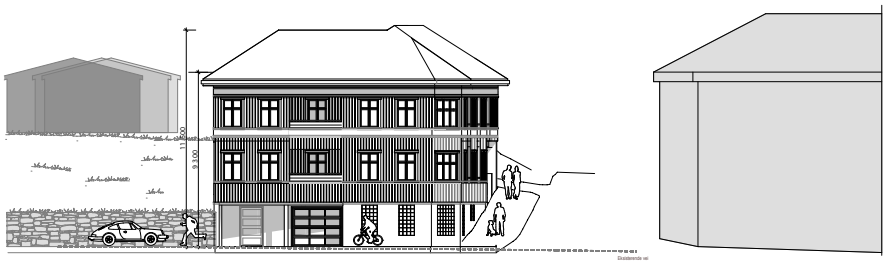
Husnummerskilt
Vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt.
Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
Ved nybygging skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før utferdigelse av midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.
Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.
Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte.
Skilt i henhold til ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

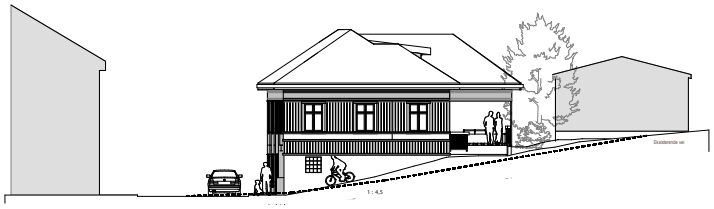
- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

Målestokk:
A1 = 1:100
A3 = 1:200



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

Tegn. Nr			Rev. Nr.
06.24 - 141			E
Tegningsnr			
Fasade nord og syd			
E	25.03.13	Endret vannbrett og frise 2.etg	
D	28.03.12	Endret gesimshøyde og takvinkel	
C	15.02.12	Endret takvinkel	
B	03.06.08	Div. endringer	
A	10.04.08	Div. endringer	
Rev.	Dato	Beskrivelse	

Lokaliseringsfigur:

Fase:
Arbeidstegninger

Forklarer lik 26 Arbeidstegninger Endret 2012 pkt.

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 Fax 32 83 07 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Boliger
Strømsgata 1

Kontroll prosjekt:	
Prosj.	Kontr.
TP	AFS

Dato:
28.03.08

Rev. Dato
28.03.12

Strømsgata 1
3018 Drammen

1149/03

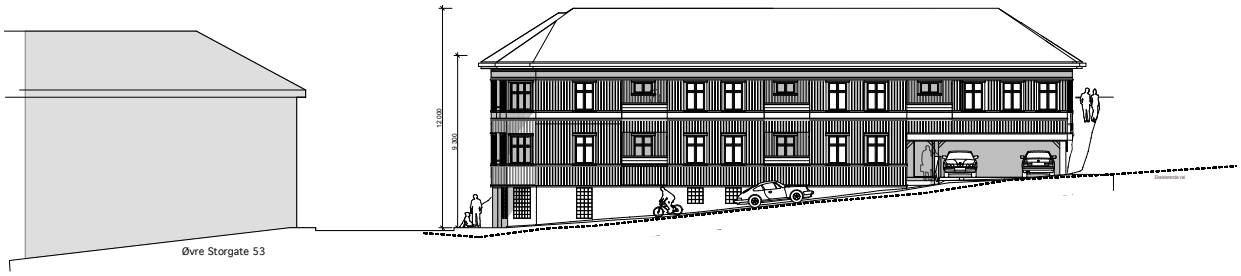
Tegning:
Fasade nord og syd

Målestokk
1:100

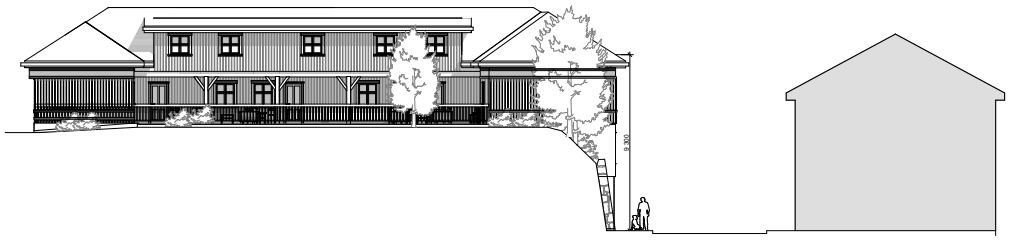
Tegn. Nr:
06.24 - 141

Rev. Nr.
E

Målestokk:
A1 = 1:100
A3 = 1:200



Fasade mot Øst



Fasade mot Vest

Tegn. Nr			Rev. bh.
06.24 -142			E

Type tegning
Fasade øst og vest

E	29.03.12	Endret vannbrett og frise 2.etg.
D	28.03.12	Endret gesimshøyde og takvinkel
C	15.02.12	Endret takvinkel
B	03.06.08	Div. endringer
A	10.04.08	Div. endringer
Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:

Fase:
Arbeidstegninger

Forbehold: Alle 2D Arbeidstegninger Skisse 2012.pln

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 Fax 32 83 07 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Boliger
Strømsgata 1

Kontroll prosjekt:	
Fag: TP	Kontroll: AFS
Dato: 28.03.08	
Rev. Dato: 28.03.12	

Strømsgata 1
3016 Drammen

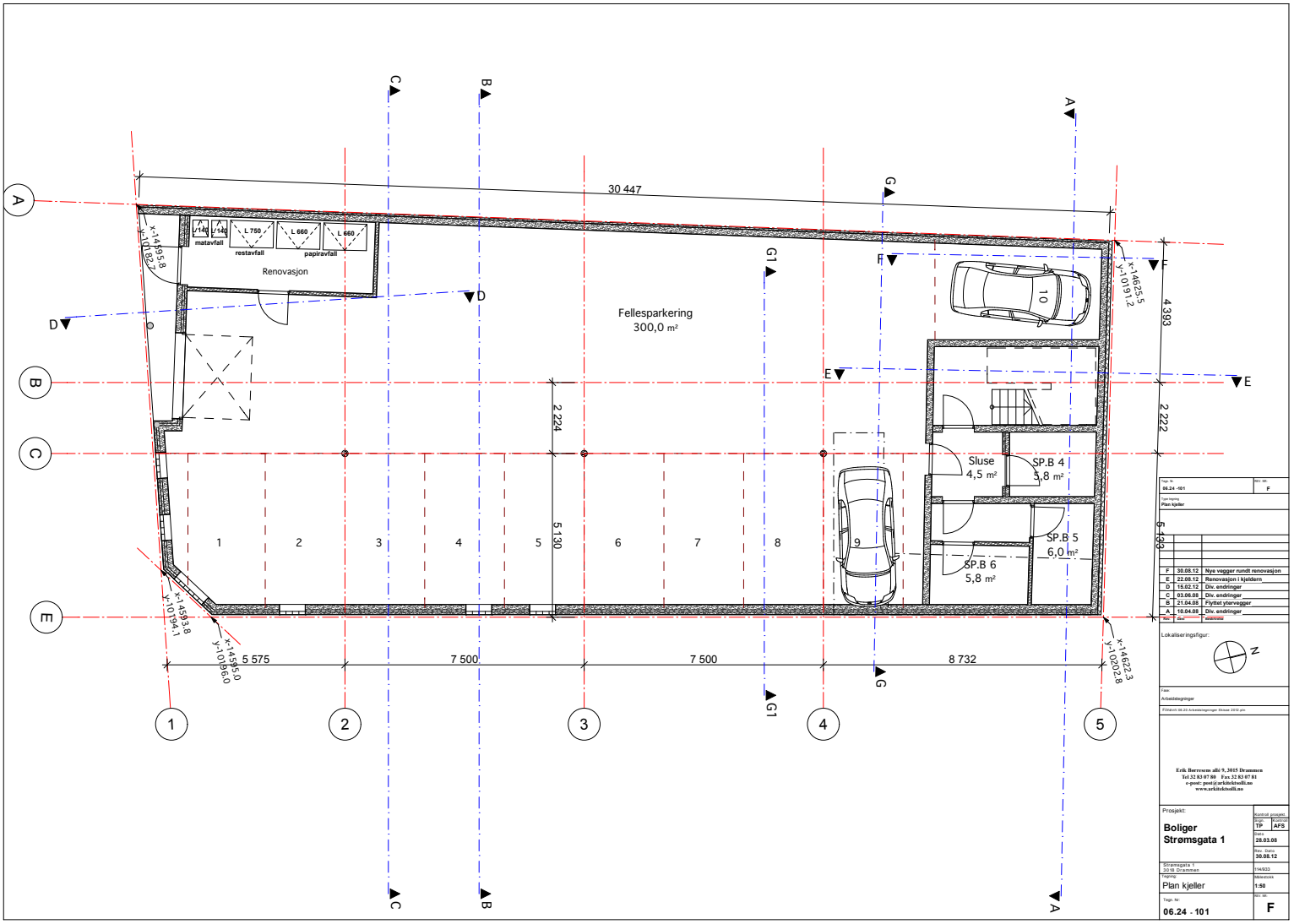
1149/03

Tegning:
Fasade øst og vest

Målestokk:
1:100

Tegn. Nr:
06.24 - 142

Rev. bh.
E



F	30.08.12	Nye vegger rundt renovasjon
E	22.08.12	Renovasjon i kjeldern
D	15.02.12	Div. endringer
C	03.06.08	Div. endringer
B	21.04.08	Flyttet ytervegger
A	10.04.08	Div. endringer

Lokaliseringsfigur:

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel.32 83 07 80 Fax.32 83 07 81
e-post: post@arkitektwelli.no
www.arkitektwelli.no

Prosjekt:
Boliger
Strømsgata 1

Strømsgata 1
3016 Drammen

Tegning:
Plan kjeller

Tegn. Nr:
06.24 - 101

Rev. nr.: **F**

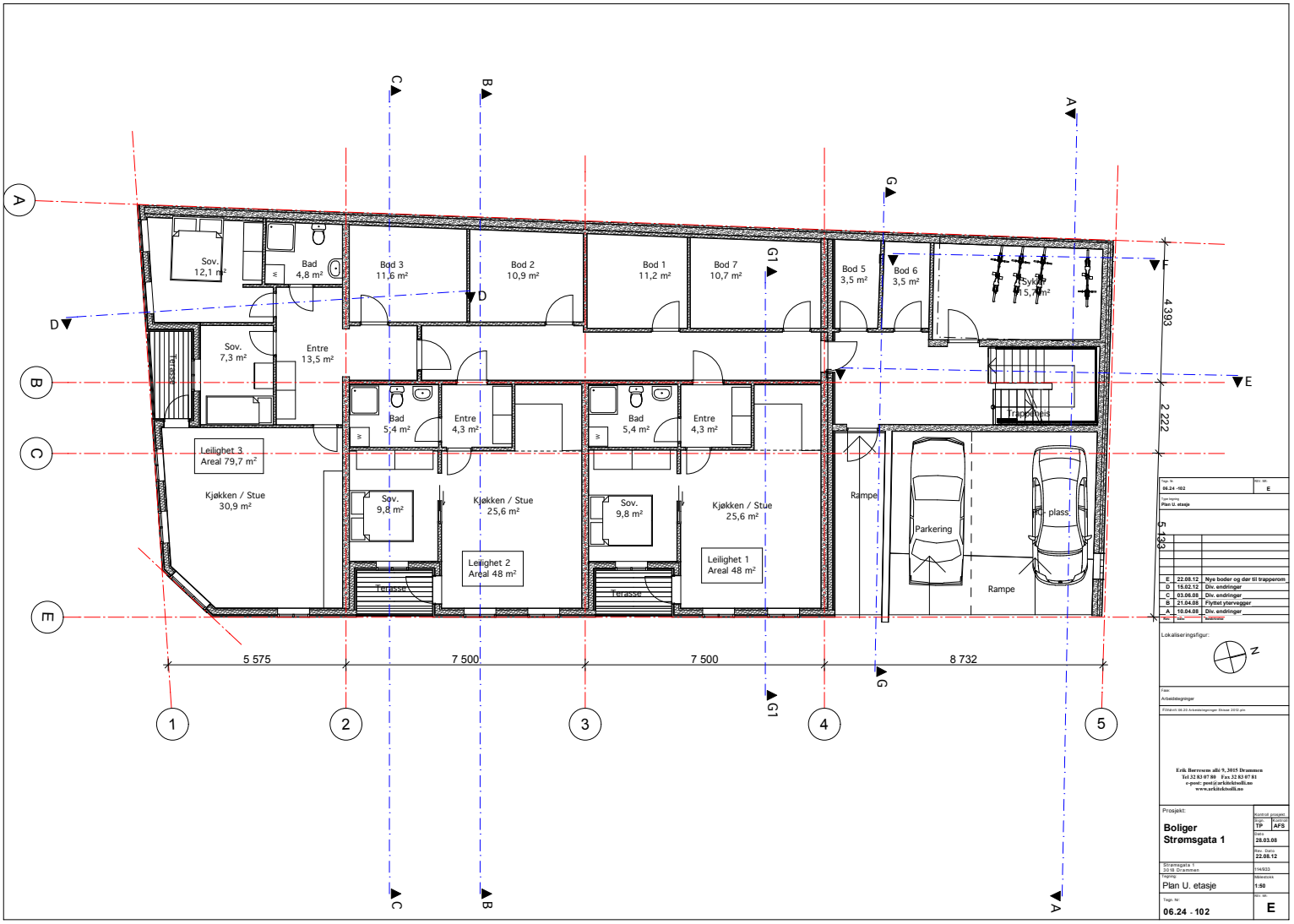
Kontroll prosjekt: TP | AFS

Dato: 28.03.08

Rev. Dato: 30.08.12

Tegnet: 114/033

Målestokk: 1:50



Tegn. Nr.	Rev. bh.
06.24 -102	E

Type tegning: Plan U. etasje

E	22.08.12	Nye boder og dør til trapperom
D	15.02.12	Div. endringer
C	03.06.08	Div. endringer
B	21.04.08	Flyttet ytervegger
A	10.04.08	Div. endringer
Rev.	Dato	Endringer

Lokaliseringsfigur:

Fase: Arbeidstegninger

Filnavn: 06.24 Arbeidstegninger Etasje 2012.pln

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 Fax 32 83 07 81
e-post: post@arkitektkroll.no
www.arkitektkroll.no

Prosjekt:

Boliger
Strømsgata 1

Prosjekt ansvarlig: TP | AFS

Dato: 28.03.08

Rev. Dato: 22.08.12

Strømsgata 1
3016 Drammen

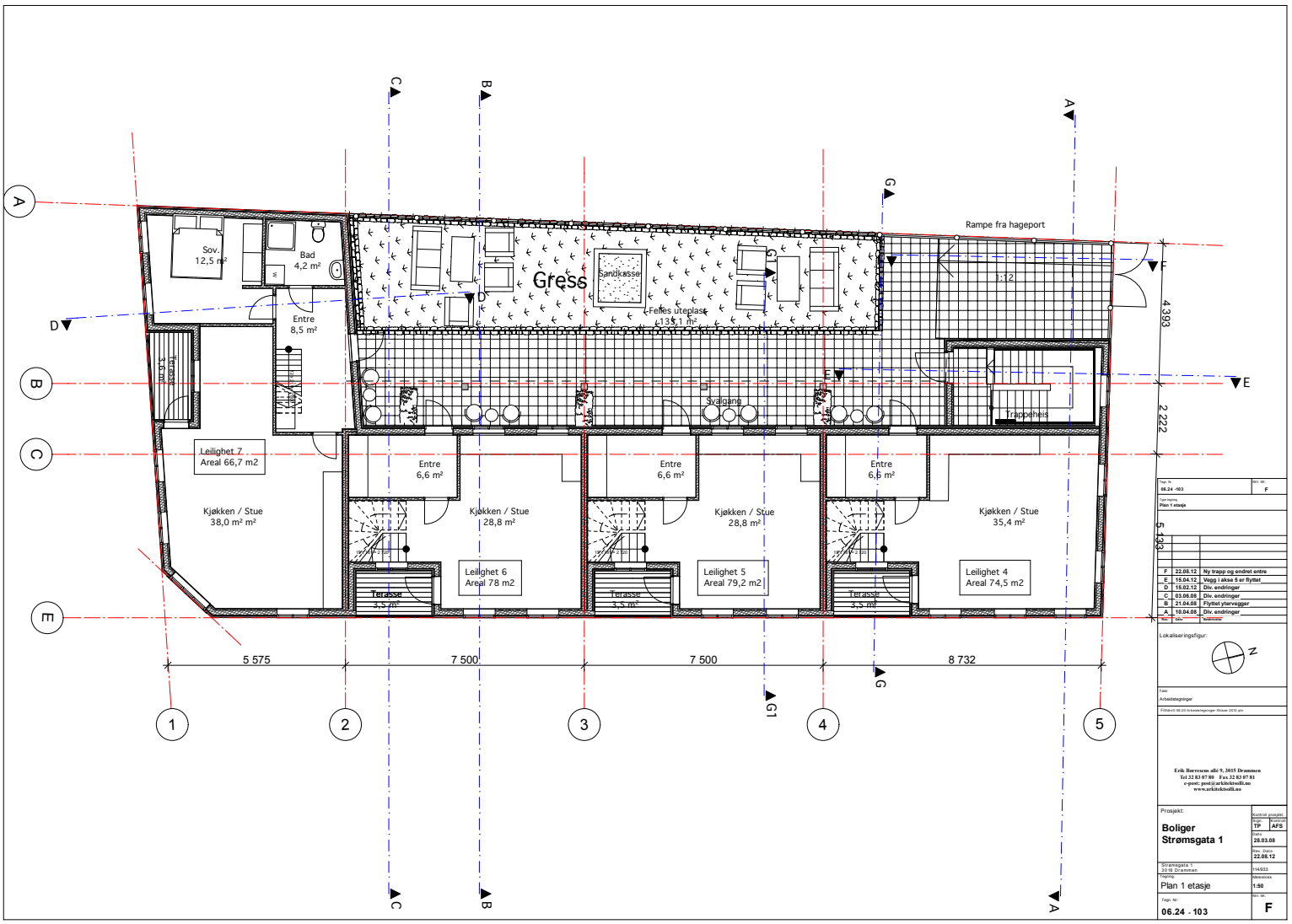
114/033

Tegning: Plan U. etasje

Målestokk: 1:50

Tegn. Nr: 06.24 - 102

Rev. bh: E



Tegn. N	Rev. nr.
06.24 -103	F

Type tegning: Plan 1 etasje

F	22.08.12	Ny trapp og endret entre
E	15.04.12	Vegg i akse 5 er flyttet
D	15.02.12	Div. endringer
C	03.06.08	Div. endringer
B	21.04.08	Flyttet yttervegger
A	10.04.08	Div. endringer

Rev. | Dato | Endringer

Lokaliseringsfigur:

Fase: Arbeidstegninger

Filnavn: 06.24 Arbeidstegninger Etasje 2012.pln

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel.32 83 07 80 Fax.32 83 07 81
e-post: post@arkitektwelli.no
www.arkitektwelli.no

Prosjekt:

Boliger Strømsgata 1

Prosjekt ansvarlig: TP | APS

Dato: 28.03.08

Rev. Dato: 22.08.12

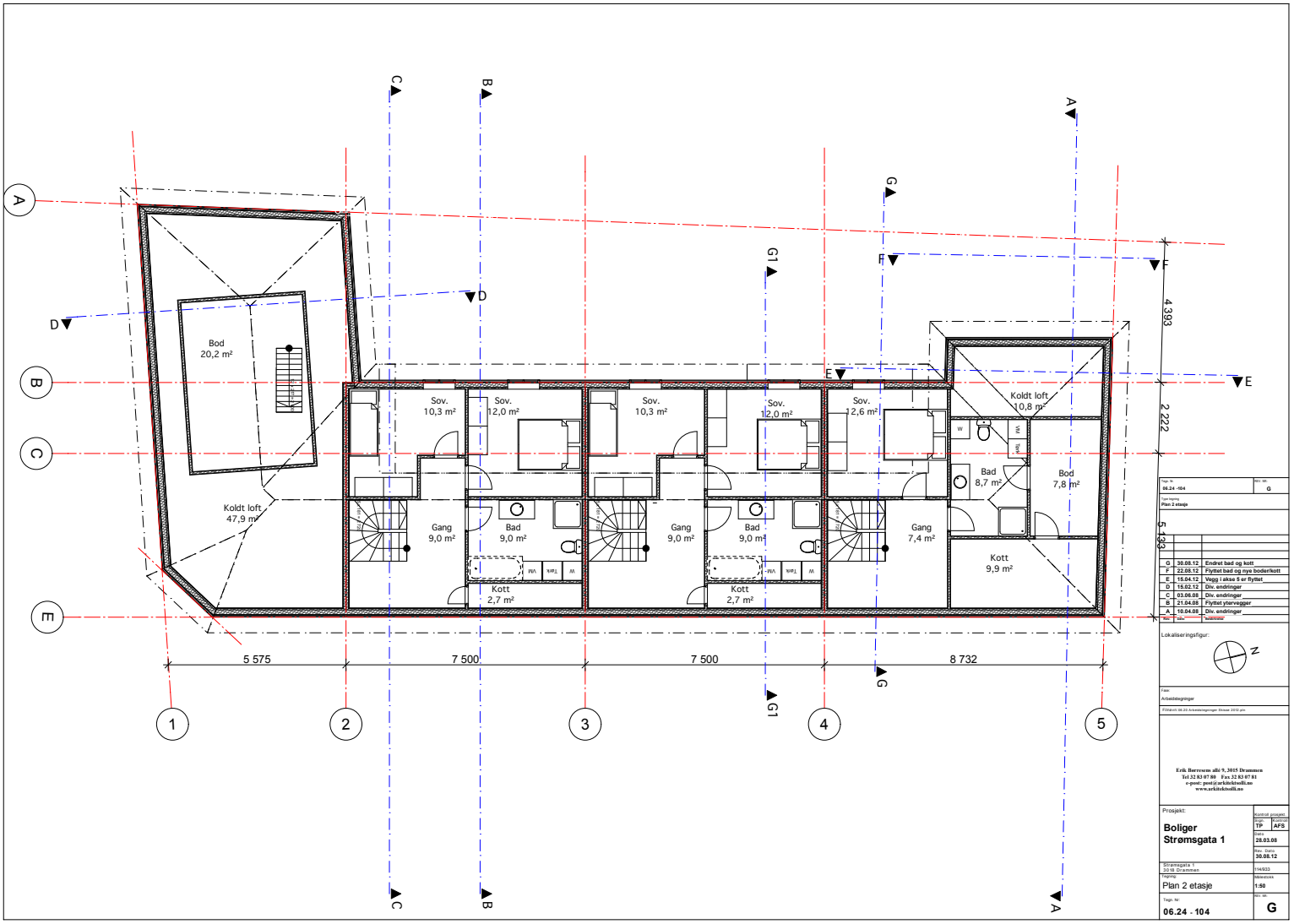
Strømsgata 1
3016 Drammen

Tegning: Plan 1 etasje

Målestokk: 1:50

Tegn. Nr: 06.24 - 103

Rev. nr.: F



Tegn. Nr.	Rev. nr.
06.24 -104	G

Type tegning: Plan 2 etasje

G	30.08.12	Endret bad og kott
F	22.08.12	Flyttet bad og nye boder/kott
E	15.04.12	Vegg i akse 5 er flyttet
D	15.02.12	Div. endringer
C	03.06.08	Div. endringer
B	21.04.08	Flyttet yttervegger
A	10.04.08	Div. endringer
Rev.	Dato	Endringer

Lokaliseringsfigur:

Fase: Arbeidstegninger

Filnavn: 06.20 Arbeidstegninger Ekstar 2012.pln

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel.32 83 07 80 Fax.32 83 07 81
e-post: post@arkitektwilli.no
www.arkitektwilli.no

Prosjekt:

Boliger
Strømsgata 1

Prosjekt prosjekt: TP | AFS

Dato: 28.03.08

Rev. Dato: 30.08.12

Strømsgata 1
3018 Drammen

114/033

Tegning: Plan 2 etasje

Målestokk: 1:50

Tegn. Nr: 06.24 - 104

Rev. nr: G

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**933**	**0**	**3**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
31.05.2013	Nei	Nei			79/492	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/933/0/5	0
					114/933/0/4	0
					114/933/0/7	0
					114/933/0/6	0
					114/933/0/1	0
					114/933	0
					114/933/0/3	0
					114/933/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			114/933/0/6	0
					114/933/0/5	0
					114/933/0/7	0
					114/933/0/2	0
					114/933/0/4	0
					114/933/0/3	0
					114/933/0/1	0
					114/933	0
Seksjonering	06.12.2012	30.05.2013	2012/18162		114/933/0/5	0
					114/933/0/1	0
					114/933/0/6	0

114/933	0
114/933/0/3	0
114/933/0/4	0
114/933/0/7	0
114/933/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20212330	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	1020	0	1020

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strømsgata	1			Nord: 6623828 Øst: 566770 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Postnummerområde 3018-DRAMMEN Stemmekrets 5-Bragernes SKOLEKRETS 21-Øren Grunnkrets 301-Bragernes sentrum 1

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**933**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	376,4	377	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.05.1868	Nei	Nei	Ja	7		Nord: 6623828.22 Øst: 566765.71 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/933/0/5	0
					114/933/0/4	0
					114/933/0/7	0
					114/933/0/6	0
					114/933/0/1	0
					114/933	0
					114/933/0/3	0
					114/933/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			114/933/0/6	0
					114/933/0/5	0
					114/933/0/7	0
					114/933/0/2	0
					114/933/0/4	0
					114/933/0/3	0
					114/933/0/1	0
					114/933	0
Seksjonering	06.12.2012	30.05.2013	2012/18162		114/933/0/5	0
					114/933/0/1	0
					114/933/0/6	0
					114/933	0
					114/933/0/3	0
					114/933/0/4	0
					114/933/0/7	0
					114/933/0/2	0

Kartforretning	01.02.2006	20187	Mottaker	114/933	377
Nymatrikulering	22.02.1894		Mottaker	114/933	463

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20212330	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	1020	0	1020

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strømsgata	1			Nord: 6623828 Øst: 566770 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Postnummerområde 3018-DRAMMEN Stemmekrets 5-Bragernes SKOLEKRETS 21-Øren Grunnkrets 301-Bragernes sentrum 1

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 20187 J-Journalnummer: 8/06	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: Gml.gnr: Øvre Bragernes 80

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
376,4	Nord: 6623828,22011442 Øst: 566765,70999641 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**933**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	20212330	0	Ferdigattest	Bolig	1020	360	0	1020

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623828 Øst: 566769 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	10.03.2008	18.03.2008	
IG-Igangsettingstillatelse	18.11.2008	25.11.2008	
MB-Midlertidig brukstillatelse	22.05.2013	30.05.2013	
FA-Ferdigattest	10.11.2014	14.11.2014	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0103	Bolig	79	2	Kjøkken	1	1	Strømsgata 1	114	933	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	200	0	200
2	Hovedetasje	0	0	0	110	0	110
1	Kjelleretasje	0	0	0	350	0	350

1	Underetasje	0	0	3	360	0	360

Referanse

J-Journalnummer: 2006/5326

Referanse

J-Journalnummer: 2014/9192

Referanse

J-Journalnummer: 2008/1444

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

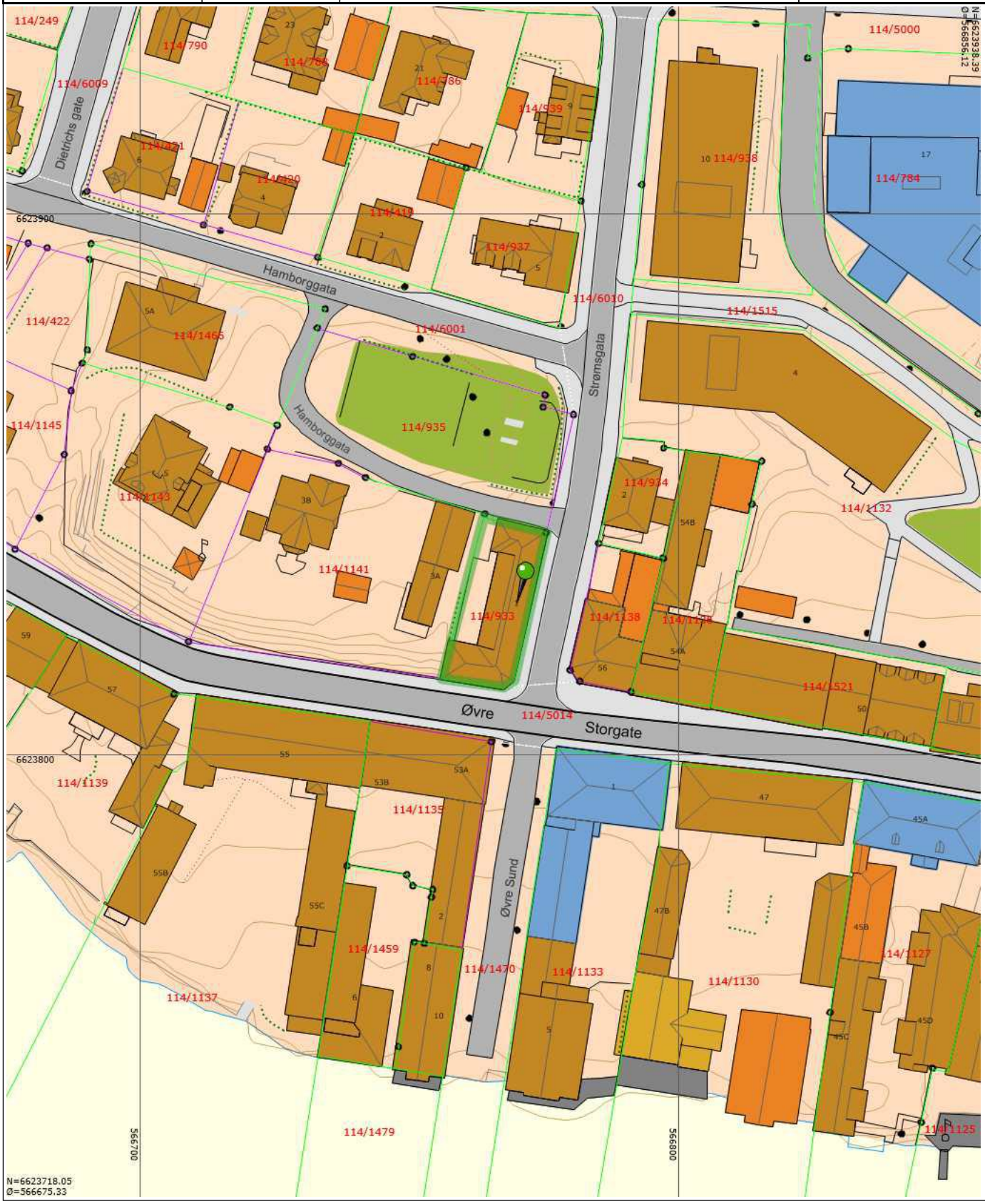
KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 933	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Strømsgata 1 3018 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 933	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Strømsgata 1 3018 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Høydekurve

Forsenkningskurve

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig

KpBestemmelseGrense

KpBestemmelseOmråde

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for faresoner

Grense for sikringsoner

Bevaring kulturmiljø

Ras- og skredfare

Flomfare

Andre sikringssoner

Boligbebyggelse - Nåværende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende

Blågrønnstruktur - Nåværende

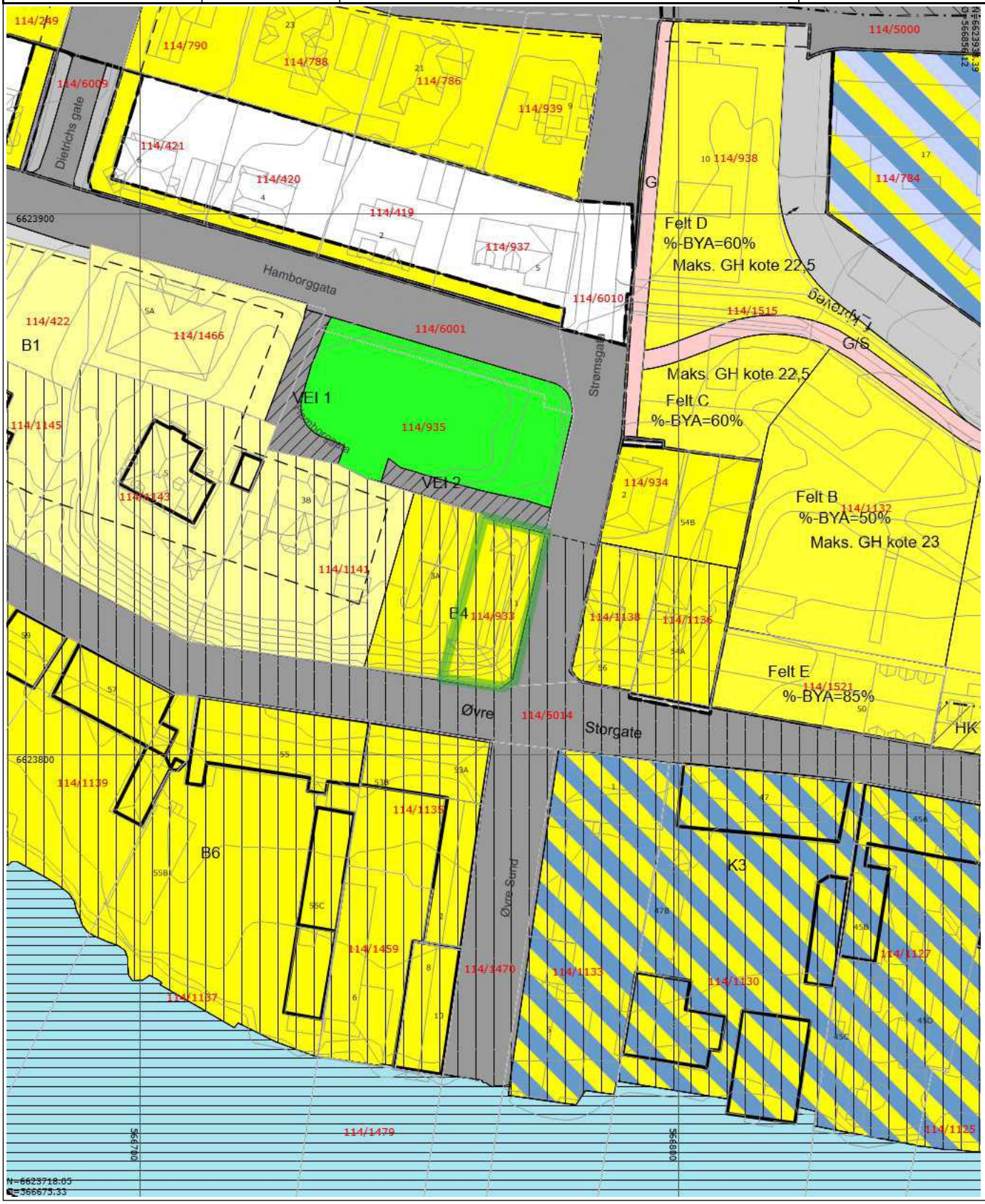
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 933	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Strømsgata 1 3018 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpAngittHensynGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense

Avkjørsel


Bygg, kulturminner, mm som skal bevares


Byggegrense


Bevaringsområde


Bevaring av bygninger


Boligområde


Frittliggende småhusbebyggelse


Konsentrert småhusbebyggelse


Kjøreveg


Gate m/fortau


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Offentlig friområde


Friluftsområde i sjø og vassdrag


Felles avkjørsel


Bolig/Forretning/Kontor


Bolig/Kontor


Bevaring kulturmiljø


Andre sikringssoner


Boligbebyggelse, blokker


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Kjøreveg


Gang- og sykkelveg


Gangveg, gangareal eller gågate

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**114**	**933**	**0**	**3**	Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	752.82m^2
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.13m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	376.28m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	376.41m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	376.41m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	376.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060262-10	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA (21.6.2005)	Bevaringsområde	375.61m^2
	3301 060262-10	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA (21.6.2005)	Felles avkjørsel	0.84m^2
	3301 060262-10	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA (21.6.2005)	Gate med fortau	4.29m^2
	3301 060262-10	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA (21.6.2005)	Konsentrert småhusbebyggelse	371.28m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsplan for
Øvre Sund / Gropa

Saksnr./arkivkode 03/08028 – PLA 242

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Drammen Bystyre 21.06.2005

Revisjoner:
Dato for siste revisjon av plankartet 24.05.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelser 24.05.2005

§ 1. GENERELT

1.1 AVGRENSING

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for å bevare og videreutvikle det særegne bygnings- og bomiljøet langs Øvre Storgate.

1.3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder, bolig:
- Boliger, - frittliggende bebyggelse
- Boliger, - konsentrert bebyggelse

Byggeområder, kombinerte formål:
- Kontor / forretning / industri
- Bolig / kontor / industri
- Bolig / kontor

Offentlige trafikkområder:
- Gate med fortau
- Parkering
- Annet trafikkareal, (grøft, rabatt)

Friområder:
- Park, rekreasjonsområde

Spesialområder:
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Friluftsområde i vassdrag
- Frisiktsoner ved vei
- Kommunalteknisk virksomhet

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal

Ordførers underskrift: .....

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging, skal det være utarbeidet utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

2.1.2 For nye boliger skal utearealene være opparbeidet før boligene tas i bruk.

2.1.3 For nye boliger i det konsentrerte boligområdet B6 og de kombinerte områdene K2 og K3 skal sandlekeplass være opparbeidet før boligene tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det følge utomhusplan som redegjør for terrengbehandling, støttemurer, gjerder og beplantning. Det skal vises plass for avfallsbeholdere iht. retningslinjer fra RfD (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen). Frisiktsoner mot gate skal vises i nødvendig utstrekning, jfr. bestemmelsenes pkt. 3.5.3. Særlig verdifulle trær som skal bevares, skal måles inn og inngå i planen.

2.2.2 Ved søknad om rammetillatelse skal forholdet mellom ny og eksisterende bebyggelse vises i tegningsmateralet (på snitt og fasader). Det skal også vises hvordan ny bebyggelse er lagt i terrenget (høydefastsettelse og terrengbehandling med oppfylling/-utgraving)

2.3 Miljøforhold

2.3.1 For nye boliger i det konsentrerte boligområdet B6 og de kombinerte områdene K2 og K3 skal det opparbeides sandlekeplass. Lekeplassene skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T - 1442.

2.3.2 Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T - 1442.

2.3.3 Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer som tilfredsstiller kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T - 1442.

2.3.4 Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal det foreligge støyberegning.

2.3.5 Der det det viser seg nødvendig med støytiltak for nye boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, skal støytiltakene være gjennomført før boligene tas i bruk.

2.3.6 Planområdet ligger innenfor Drammen Fjernvarmes konsesjonsområde og omfattes av tilknytningsplikt iht. Drammen kommunes bygningsvedtekter § 66a.

2.4 Ny bebyggelses utseende og form

2.4.1 Ny bebyggelse innenfor området skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende bygningsmiljø i dimensjoner, høyder og hovedform. Bebyggelsen skal ha skråtak. Det skal ikke etableres takterrasser eller balkong i takflate.

2.5 Automatisk fredede kulturminner

2.5.1 Hvis det under anleggsarbeide/byggearbeide eller ved annen virksomhet innenfor planområdet kommer tilsyne automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet (Fylkeskommunen) varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

§ 3. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL

3.1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

3.1.1 Byggeområdene B1 og B2

En del av områdene inngår i spesialområde bevaring.

Plassering av bebyggelse.

Ny bebyggelse skal plasseres i samsvar med eksisterende bygningsstruktur, enten som frittliggende bebyggelse eller som tilbygg til eksisterende bebyggelse. Garasje og uthus inntil 50m2 skal plasseres minst 0,6 m fra eiendomsgrense. Garasje med innkjøring parallelt med adkomstgate skal plasseres minst 0,6 m fra eiendomsgrense mot gate. Garasje med innkjøring vinkelrett på adkomstgate skal plasseres minst 4,0 m fra eiendomsgrense mot gate.

Tomteutnyttelse:

Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder, etc. (%BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas netto areal.

Byggehøyde:

Maksimal gesimshøyde skal være inntil 7,0 m (2 etg.) og mønehøyde 11,0 m over ferdig planert terreng. Loftsareal kan innredes.

3.1.2 Byggeområde B3

En del av området inngår i spesialområde bevaring.

Plassering av bebyggelse.

Hovedbygninger i området skal plasseres ut mot gatene. Bebyggelse kan plasseres i eiendomgrense mot nabo.

Tomteutnyttelse:

Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder, etc. (%BYA) skal ikke overstige 70 % av tomtas netto areal.

Byggehøyde:

Maksimal gesimshøyde skal være inntil 9,0 m (3 etg.) og mønehøyde 13,0 m over terreng i Øvre Storgate. Loftsareal kan innredes.

3.1.3 Byggeområde B4

Området inngår i spesialområde bevaring.

Plassering av bebyggelse.

Hovedbygninger i området skal plasseres ut mot gatene Øvre Storgate og Strømsgata. Bebyggelse kan plasseres i eiendomgrense mot nabo.

Tomteutnyttelse:

Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder, etc. (%BYA) skal ikke overstige 70 % av tomtas netto areal.
I område B4 kan det graves ut underetasje som dekker hele området (%BYA = 100%) og det kan etableres gårdsplass over underetasje(ne).

Byggehøyde:

Maksimal gesimshøyde for område B4 ut mot Øvre Storgate og Strømsgata er 9,0 m (3 etg.) og mønehøyde 13,0 m. Loftsareal kan innredes.

3.1.4. Byggeområdene B6, B7, B8 og B9

Områdene inngår i spesialområde bevaring. I bygningene kan plasseres mindre kontorbedrifter som ikke skaper vesentlig trafikk.

Plassering av bebyggelse.

Ny bebyggelse skal plasseres i samsvar med eksisterende bygningsstruktur. Dvs. med hovedbygning og hovedmøneretning langs Øvre Storgate. Eventuelle sidebygninger kan plasseres langs eiendomsgrensene, og med møneretningen vinkelrett på Øvre Storgate og Drammenselva.
I eiendomsgrense kan plasseres tett gjerde med høyde opp til 1,8 m.

Byggehøyde:

Maks. gesimshøyde er 7,0 m (2 etg.) og maks. mønehøyde er 11,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tomteutnyttelse:

Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder etc. (%BYA) skal ikke overstige 60% av tomtas nettoareal.

Utseende, form :

Ved ombygging, tilbygg/påbygg og eventuell fasadeendring må det sørges for at bygningens historiske/arkitektoniske karakter ikke blir forringet.

3.1.5 Biloppstilling og sykkelparkering

For ny bebyggelse og ved etablering av ny virksomhet i eksisterende bebyggelse (bruksendring) skal det etableres bil- og sykkelparkering i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekt.

3.2 BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL

3.2.1 Kontor / forretning/industri, område K5 (Møller Undall AS)

Området er avsatt til kombinert kontor/forretning/industri (håndverksbedrifter). I bygningene kan det plasseres næringsvirksomhet som ikke påfører omgivelsene miljøulemper i form av støy og trafikk.

Tomteutnyttelse:

Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder, etc. (%BYA) skal ikke overstige 70 % av tomtas netto areal.

Byggehøyde:

Maksimal gesimshøyde ut mot Øvre Storgate og Strømsgata er 9,0 m (3 etg.) og mønehøyde 13,0 m. over planert terreng.

3.2.2 Bolig / kontor / industri, område K2 og K4

Områdene inngår i spesialområde bevaring. I bygningene kan plasseres boliger og/eller kontorbedrifter og lettere industri (håndverksbedrifter) som ikke påfører omgivelsene miljøulemper i form av støy og trafikk.

Plassering av bebyggelse.

Ny bebyggelse skal plasseres i samsvar med eksisterende bygningsstruktur. Dvs. med hovedbygning og hovedmøneretning langs Øvre Storgate. Eventuelle sidebygninger kan plasseres langs eiendomsgrensene, og med møneretningen vinkelrett på Øvre Storgate og Drammenselva.

I eiendomsgrense kan plasseres tett gjerde med høyde opp til 1,8 m.

Byggehøyde:
Maks. gesimshøyde er 7,0 m (2 etg.) og maks. mønehøyde er 11,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tomteutnyttelse:
Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder etc. (%BYA) skal ikke overstige 60% av tomtas nettoareal.

Utseende, form :
Ved ombygging, tilbygg/påbygg og eventuell fasadeendring må det sørges for at ikke bygningens historisk/arkitektoniske karakter blir forringet.

3.2.3 Bolig / kontor, område K3

Området inngår i spesialområde bevaring. Hovedformålet i dette området er boliger. I bygningene kan også innpasses kontorbedrifter og annen næringsvirksomhet som ikke påfører omgivelsene miljøulemper i form av støy og trafikk.

Plassering av bebyggelse.
Ny bebyggelse skal plasseres i samsvar med eksisterende bygningsstruktur. Dvs. med hovedbygning og hovedmøneretning langs Øvre Storgate. Eventuelle sidebygninger kan plasseres langs eiendomsgrensene, og med møneretningen vinkelrett på Øvre Storgate og Drammenselva.
I eiendomsgrense kan plasseres tett gjerde med høyde opp til 1,8 m.

Byggehøyde:
Maksimal gesimshøyde er 7,0 m (2 etg.) og mønehøyde 11,0 m over ferdig planert terreng.

Tomteutnyttelse:
Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder, etc. (%BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas netto areal.

Utseende, form :
Ved ombygging, tilbygg/påbygg og eventuell fasadeendring må det sørges for at bygningens historisk/arkitektoniske karakter ikke blir forringet.

3.2.4 Biloppstilling og sykkelparkering

For ny bebyggelse og ved etablering av ny virksomhet i eksisterende bebyggelse (bruksendring) skal det etableres bil- og sykkelparkering i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekt.

3.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.3.1 Gater, fortau mv.

Innenfor arealene regulert til gate med fortau kan det etableres kjørebane, fortau, rennebunn mv.

3.4 FRIOMRÅDER

3.4.1. Friområdene langs elva

I friområdene mot elva skal eksisterende murer bevares og eventuelt utbedres. For mindre båter kan det etableres en offentlig brygge i naturstein eller tre.

3.5 SPESIALOMRÅDER

3.5.1 Områder for bevaring av bygninger og anlegg

Bygninger

Området omfatter bebyggelse som bevares på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi. Bygninger som skal bevares, er vist omrammet med tykk strek på plankartet. Disse bygningene reguleres med eksisterende etasjetall, gesimshøyder og mønehøyder.

Ved istandsetting eller ombygging av disse bygningene skal det tilstrebes at originale fasader og original taktekking beholdes uendret, eller tilbakeføres der det tidligere er gjort endringer.

Til fasade regnes panel/kledning, dører, vinduer, listverk, dør- og vindusomramminger.

Behov for utskifting skal vurderes av bygningsteknisk og arkitekturhistorisk sakkyndig i samarbeid med regional kulturminnemyndighet.

Det skal tilstrebes at utskifting bare gjøres der dette er nødvendig pga. råte eller andre skader, eller der det blir nødvendig ved tilbakeføring til f.eks. originale vindusformater. Ved utskifting skal det tilstrebes å bruke sidehengslede vinduer, med gjennomgående sprosser og kittfals. På taket skal det tilstrebes å bruke teglstein (ikke betong).

Ny bebyggelse innenfor området skal plasseres i samsvar med eksisterende bygningsstruktur, dvs. med hovedbygning og hovedmøneretning langs gatene. I områdene B6, B7, B8, B9 og K2 og K4 kan sidebygninger plasseres langs eiendomsgrensene, og med møneretningen vinkelrett på Øvre Storgate/Drammenselva.

Ny bebyggelse innenfor området skal gis en utforming som i volumer, dimensjoner, høyder, proporsjoner, formspråk, materialbruk og farger harmonerer med det eksisterende, historiske trehusmiljøet, jfr. også fellesbestemmelsene pkt. 2.3.

Før søknad om byggetillatelse behandles, skal det foreligge uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder både for endringer av bevaringsverdig bebyggelse og for nybygg.

Gatearealet

I det offentlige gatearealet som inngår i bevaringsområdet, skal det benyttes tekniske løsninger, installasjoner og materialer som harmonerer med områdets historiske karakter. (Kantstein, gatestein, stolper, belysningsarmaturer etc.)

3.5.2 Friluftsområde i vassdrag

Mudring og graving

Innenfor området skal det ikke gjøres mudring/utgraving som ødelegger dagens biotoper (leveområder for fugl og fisk), som særlig finnes ved gruntvannsområdet som dannes av Strøm-morenen.

Sjømerker

Det tillates satt opp sjømerke som fastmontert stake på grunnen(e) omtrent rett ut for "sprøytehuset", Øvre Storgate 67.

Flytebrygger og båter på svai

Permanent fortøyning av fritidsbåter på svai ute i elva tillates ikke. Innenfor området skal det ikke plasseres private flytebrygger.

Private brygger
Eksisterende murer mot elva skal bevares og eventuelt utbedres.
Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan også etableres nye brygger enten i naturstein (tørrmur) eller tre. Formålet med brygga skal være tilgjengelighet til båt og ikke utvidelse av hageareal. Ved anlegg av brygge tillates ikke endring av eksisterende strandlinje.
Anlegg av brygge tillates ikke ved eller i gruntvannsområder som er viktige leveområder for fugl og fisk (jfr. også pkt. ovenfor om mudring og graving).
Areal for brygger skal ikke overstige 10 m2. Maks bredde er 1,5 m. Brygger langs elvebredden tillates oppført i inntil 6 m lengde.
Lengden på brygge ut i elveløpet skal være kortest mulig for å være minst mulig til hinder for annen bruk av elva, og ta hensyn til omgivelsenes karakter.

Utforming, plassering, og behandling av søknader om brygger skal følge Drammen kommunes retningslinjer om *"Brygger i elva og fjorden"* datert 01.12.02.

3.5.3 Frisiktsoner ved vei
I kryss mellom offentlige gater, mellom private, felles adkomster og offentlig gate, og ved enkeltavkjørsler skal det etableres frisiktsoner i samsvar med Statens vegvesens normaler og Gatenorm for Drammen, så langt dette ikke kommer i konflikt med verneverdig bebyggelse. Innenfor frisiktsonene skal vegetasjon ikke rage mer enn 50 cm over nivået i tilstøtende gater.

Frisiktsonene er ikke vist på plankartet, men skal tegnes inn på situasjonsplan/-utomhusplan som følger søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse.

3.6 FELLESOMRÅDER

3.6.1 Felles avkjørsel
Vei 1
Felles privat adkomstvei fra Hamborggata, "Vei 1", kan benyttes som adkomst til eiendommene 114/1143 (Hamborggata 5), 114/1466 (Hamborggata 5a) og 114/1141 (Øvre Storgate 60), samt av kommunen for nødvendig kjøring med maskiner og utstyr til drift og vedlikehold av det offentlige friarealet på eiendommen 114/935 (Strømsgata 3).

Vei 2
Felles privat adkomstvei fra Strømsgata, "Vei 2", kan benyttes som adkomst til eiendommene 114/933 (Strømsgata 1) og 114/1141 (Øvre Storgate 58/60), samt av kommunen for nødvendig kjøring med maskiner og utstyr til drift og vedlikehold av det offentlige friarealet på eiendommen 114/935 (Strømsgata 3).

3.6.2 Felles lekeareal
Lekeplassen kan gjerdes inn og utstyres med lekeapparater.

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**933**	**0**	**3**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

DOK datasett

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		376.41m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		376.41m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	933	0	0	1	376.41m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	281.85m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	376.41m^2
Bevaring kulturmiljø	752.82m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Blå/grønnstruktur	Nåværende	0.13m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	376.28m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060262-10	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	376.41m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles avkjørsel	0.84m^2
Gate med fortau	4.29m^2
Konsentrert småhusbebyggelse	371.28m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**933**	**0**	**3**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Brannsmitteområder	1	x		5.24m^2
Verneverdige tette trehusmiljøer	1	x		5.2m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

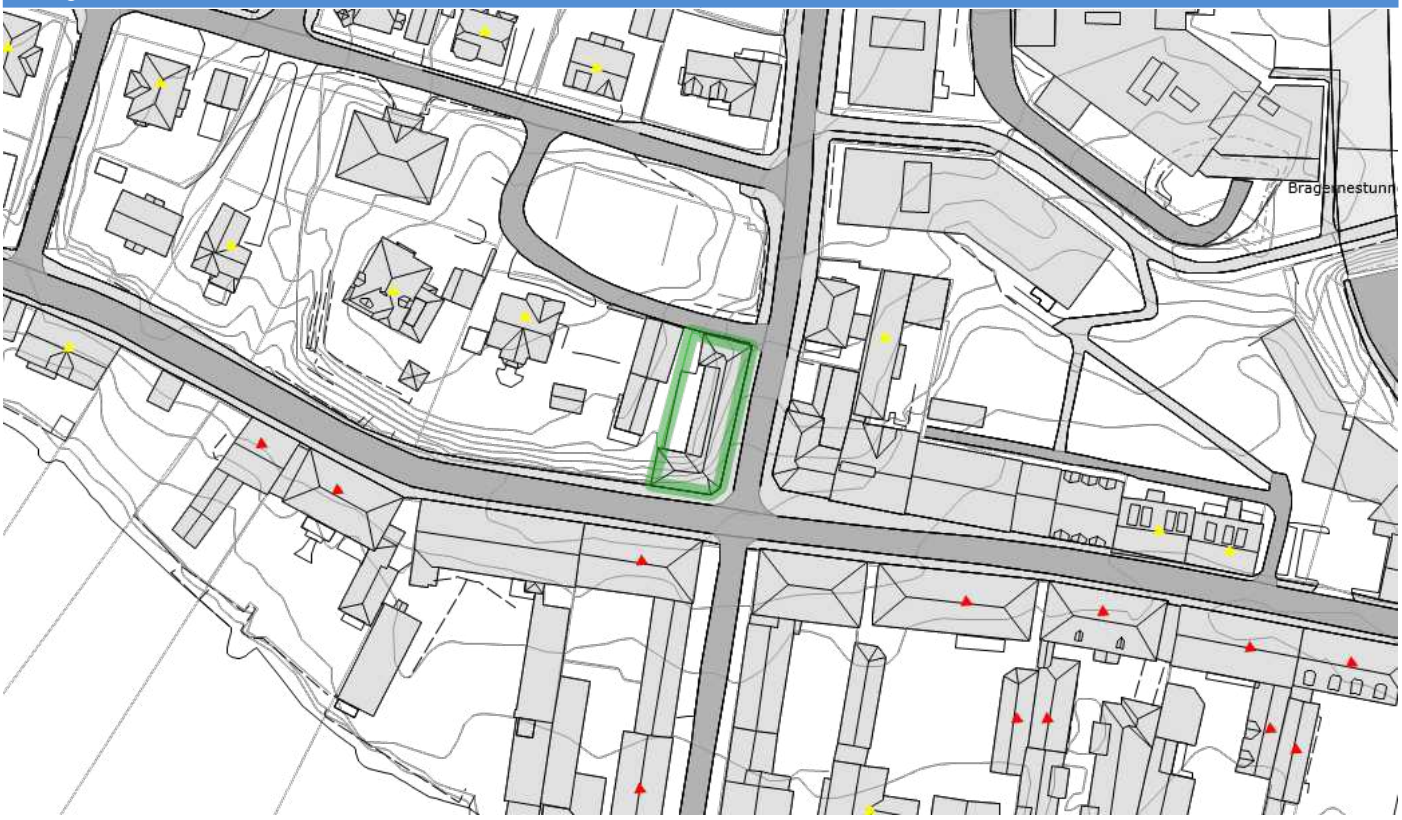
Enkeltminner - Verneverdig

Kulturmiljøer

Enkeltminner - Listeført

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		376.41m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		376.41m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	933	0	0	1	376.41m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	281.85m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	376.41m^2
Bevaring kulturmiljø	752.82m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Blå/grønnstruktur	Nåværende	0.13m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	376.28m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060262-10	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND - GROPA	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	376.41m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles avkjørsel	0.84m^2
Gate med fortau	4.29m^2
Konsentrert småhusbebyggelse	371.28m^2

Datasett uten treff (0)

Energiattest



Adresse	
Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364837**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20212330**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **933**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
123,80

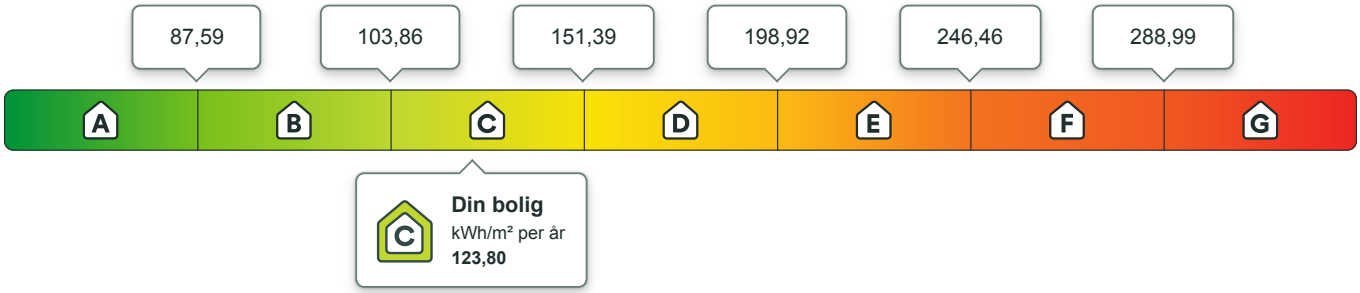
Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 174,63	**128,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Strømsgata 1, 3018 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strømsgata 1, 3018 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 933, Snr. 3, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260337

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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