Gyldenløves plass 1

Dialog
Eiendomsmegling

Leilighet
Gyldenløves plass 1

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: kr 123 105,-
Omkostninger: kr 46 660,-
Felleskostnader: kr 3 730,-
Totalt inkl. omk: kr. 1 859 765,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 57.0 m² / 57 m²

Ansvarlig megler

Ruth Helling
Tel: 97496606
ruth@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416

Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

EIENDOM NORGE

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk















PLANLØSNING



FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Strømsø. Leiligheten har store renoveringsbehov og ligger i en fredet småhusbebyggelse.

Leiligheten har gjennomgående lav standard og fremstår med behov for omfattende innvending oppgradering og renovering. Dette gjelder særlig våtrom, kjøkken, overflater og tekniske installasjoner.

Eiendommen er fredet, og det må tas hensyn til gjeldene fredningsbestemmelser ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

BYGGEMÅTE
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdør i treverk.

Innvendig så er gulvet belagt med laminat og belegg. Veggene og himlingen er kledd med malte plater.

Mursteinspipe med vedovn.

Badet er flislagt med malt himling. Gulvet har sluk av støpejern.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
Det er ikke utfylt egenerklæringsskjema med opplysninger om boligen da det ikke kan tegnes boligselgerforsikring på slike oppdrag.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ikke er undersøkt (TG IU):
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Ytterdør
Eldre ytterdør med høy slitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeider tilstandsanayserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Kontrollerte rom: -Det ble målt totalt 40 mm høydeforskjell i stue. -Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell på soverom Flere nivåforskjeller i leiligheten fra rom til rom.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Ventilatoren er av eldre dato.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er registrert slitte tettelister, værslitt treverk og enkelte overflateavvik. Noen glassruter er punkterte eller har sprekker. Det er også registrert innvendig kondensering på glassflater.

Det er registrert fuktmerker på vinduet i det innerste soverommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater - gulv
Overflater har høy slitasjegrad.

Belegget på kjøkkengulvet har skader.
Storedeler av gulv er dekket med innventar.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Overflater har høy slitasjegrad.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er registrert høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning og utstyr.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert sprukne fliser og øvrige overflateavvik.
Det mangler oppkant/terskelløsning ved dør for sikring mot vannlekkasje.
Det er opplyst at elektriske varmekabler i gulvet ikke fungerer.
Våtrommet har eldre utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging eller tilstand.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

AREALER
Totalt bruksareal: 57,0 m²
- BRA-i: 57,0 m²

BYGGEÅR
1700

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen inneholder følgende: Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, og to soverom.

Badet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Boligen har også en bod i byggets kjeller.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 28.05.2015. Det ble under dette tilsynet avdekket følgende avvik;
1.etg: Avvik: Det ble avdekket at det ikke er montert plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres plate av ubrennbart materiale på gulv under sotluke på minst 30 cm i hele skorsteinens bredde.
1.etg: Avvik: Skorsteinsløpet er ikke kontrollert (sot propp i 1.etg). Jf. Forebyggendeforskriften § 2-4 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at sot proppen fjernes slik at inspeksjon muliggjøres.
1.etg: Avvik: Det ble avdekket at ildfast stein i ildstedet er defekt. Jf. Forebyggendeforskriften § 2 -1 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres nye ildfaste stein i ildstedet.
1.etg: Avvik: Det ble avdekket utettheter i sammenkoblingen mellom røykrør og teglsteinsskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres røykrørsinnføring i

sammenkoblingen mellom røykrør og teglsteinsskorsteinen på godkjent måte.

Det foreligger også en tilsynsrapport fra 24.04.2025 hvor det ikke er funnet avvik.

Feiing ble utført 24.04.2025 uten merknader. Kjøper overtar ansvaret for dette.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter G er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.

Det er støpejernsrør fra før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Åpent el anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. røykvarslere montert. Brannslange i gangen.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
1590,00 m² felles tomt

PARKERING
Uspesifisert parkering.

I hht vedtektene fremgår det at seksjonen har en reservert parkeringsplass. Konferer styret om denne plassen.

Det er ingen gjesteparkering i gården.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i utkanten av Strømsø sentrum i Drammen, et område med et godt utvalg av servicetilbud og flotte friluftsmuligheter.

Servicetilbud: En kort spasertur fra leiligheten finner du Strømsø Senter, som byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud i tillegg er det gangavstand til Rema 1000 og Joker på Drammen stasjon.

Drammen togstasjon og busstasjon ligger kun 700 meter unna leiligheten, noe som gir enkel tilgang til hyppige togavganger til både Oslo, Kongsberg, samt flytog-forbindelse. Det er også knutepunkt for ekspressbusser på Bangeløkka.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet langs Strandpromenaden, en gruslagt tursti som omkranser Drammen og inviterer til hyggelige gåturer. Det er også kort vei til både skatepark, Klatreverket, yogasenter, fotballbaner og skøytebane, samt til Drammensbadet og Marienlyst med treningssenter.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

Drammen kommune sitt kart over skolekretser viser at boligen faller unner Brandengen barneskolekrets.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 730,- pr. mnd. og inkluderer:
Renter og avdrag på felles gjeld, felleskostnader (kommunale avgifter og renovasjon), kabelTV.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie.
Årlig forsikringspremie.
Kostnader knyttet til kabel-tv og internett.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 89515342

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2025:

Som primærbolig kr. 774 562,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 098 249,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET
Sameiet Gyldenløves plass 1, Org.nr: 981 874 269
Forretningsfører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 19/440

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 1 477 260,- pr. 21.10.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 123 105,- pr. 21.10.2026.
Andel fellesformue er kr. 2 415,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: DNB Bank ASA
Type lån: annuitetslån 12 terminer per år
Rentesats: 6,85% pa
Restgjeld: 1477260
Andel av saldo: 123105
Siste termin: 31.08.2041

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING Lån 16365045481 er særfordelt uten IN-ordning.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD
Dyrehold er ikke tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 45 320,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 859 765,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Kommunen finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i sine arkiver for opprinnelig bygning. Byggeår er mellom 1700-1799. SEFRAK minne registrert.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring til bolig med 11 leiligheter datert 19.06.1995.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger over planløsning, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger seksjoneringsbegjæring datert 20.07.1992 for seksjon 5, videre foreligger det byggetegninger for "Plan 1. etasje. Forslag til endringer og ominnredninger til boligformål..." datert 07.05.1992, og "Godkjente byggetegninger endringer" datert 05.06.1980.

Det er avvik på følgende punkt på de nyeste plantegningene godkjent av kommunen fra 07.05.1992.
- Det som i dag brukes som stue er tegnet inn som soverom.
- Dør og vegg mellom "soverom 127" og "stue 126" er fjernet. Utenom veggen som er tegnet inn øst for døren.
- "Stue 132" er i dag brukt som soverom.
- Dør tegnet inn mellom "stue 132" og "kjøkken 133" eksiterer er tettet igjen.

Kjøper overtar ved kjøp av boligen ansvar for lovlighetsmangler og oppfølging av disse opp mot kommunen.

REGULERING

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)
Båndlegging etter lov om kulturminner Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 704.95m2
Bevaring kulturmiljø Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 3179.28m2 Flomfare Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 1589.64m2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 1589.64m2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 1589.64m2
Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 283.39m2

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 8351, tgl. 25.06.1993 - Seksjonering

SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8 / 200

Dnr. 904499, tgl. 12.07.1923 - Fredningsvedtak
Overført fra gnr 111 bnr 600
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 580, tgl. 22.03.1939 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6728, tgl. 27.08.1984 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 13575, tgl. 26.08.1996 - Erklæring/avtale
Rett til å skilte og profilere sin virksomhet mot Telthusgata og mot Gyldenløves plass/Tollbugt.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 990093, tgl. 03.02.1987 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 111 bnr. 600
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1408, tgl. 31.01.1995 - Resek/tilleggssek
RESEK/TILLEGGSSEK AV:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/200

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 13
Formål: Næring
Sameiebrøk: 120/1320

Dnr. 1408, tgl. 31.01.1995 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Seksjonen er utleid i sin helhet.

Leieinntekt per måned er kr 12.957,-. Leietaker betaler strøm og tv/internett selv. Leietaker besitter ikke leiekontrakt og ansvaret for å bringe dette i orden overføres til kjøper. Leietaker har bodd i leiligheten i ca. 25 år. Leietaker har ikke depositum.

Dersom neste eier ikke ønsker å fortsette utleieforholdet, vil den selv måtte avslutte leieforholdet. Det vil også bli opp til neste eier å påse at det foretas radonmåling i boligen og eventuelt iverksette tiltak dersom radonverdiene skulle være for høye.

- Ifølge husleieloven § 1-4 kan hver av partene kreve at det opprettes en skriftlig leiekontrakt. Siden det ikke er fremlagt en tidsbestemt kontrakt, regnes leieforholdet som tidsubestemt. Det betyr at det ikke har en automatisk sluttdato.
- Sterkt oppsigelsesvern: Utleier kan ikke kaste ut leietaker eller si opp avtalen uten en saklig grunn som er i tråd med husleielovens regler (§ 9-5). Oppsigelsen må skje skriftlig og oppfylle bestemte formkrav (§ 9-7).
- Oppsigelsesfrist: Hovedregelen for oppsigelsesfrist i tidsubestemte leieforhold for bolig er 3 måneder til utløpet av en kalendermåned, med mindre noe annet er avtalt eller følger av loven (§ 9-6).
- Prisvern og leieendring: Leien kan ikke justeres vilkårlig. Den kan som hovedregel bare justeres én gang i året i takt med konsumprisindeksen (KPI), og det kreves 1 måneds skriftlig varsel (§ 4-2).

Det gjøres også oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Gyldenløves plass 1
111/236/0/5 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER
Buskerud Tingrett

EIER
Reidun Aasvang

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 2260133
Ansvarlig megler: Ruth Helling

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

DIVERSE
KULTURMINNE: Riksantikvaren har vedtaksfredet bygget. Datering fra 1700-tallet.
https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https%3A%2F%2Fdata.kulturminne.no%2Faskeladden%2Flokalitet%2F86462

Bygningsmassen er fredet.
Omfanget av fredningen Fredningen omfatter følgende bygninger: hovedbygning m/ sidefløy, bygningsnr. 7786387 (AskeladdenID 86462-1) • sidebygning, bygningsnr. 7786387 (AskeladdenID 86462-2) To uthusfløyer som inngikk i fredningen, ble revet omkring 1980. Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjon, materialbruk og overflatebehandling, og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar. Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, inngår i fredningen. Dette omfatter også restene etter den opprinnelige balustraden, som ligger lagret på loftet.

Formålet med fredningen Formålet med fredningen er å bevare Lærumgården på Strømsø som et kulturhistorisk og arkitektonisk viktig eksempel på en 1700- og 1800-talls handelsgård. De kulturhistoriske verdiene er særlig knyttet til helheten ved anlegget som er en bygård med hovedbygning og fløyer omkring et gårdsrom. Hovedbygningen fikk sin nåværende form i 1809-1810 i empirestil, da kjøpmann Michael Malling var eier, men den inneholder deler fra begynnelsen av 1700-tallet. Sidebygningen spiller en viktig rolle for opplevelsen av anlegget som helhet. Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes på hele anlegget. Av særlig kulturhistorisk interesse i begge bygningene er konstruksjon og utforming. I hovedbygningens kan det klassisistiske eksteriøret, med blant annet en tofløyet empiredør og eldre profilerte gerikter på hovedfasaden, nevnes spesielt. På sidebygningen kan nevnes eldre empirevindu. Formålet med fredningen er videre å bevare rominndeling, konstruksjon, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er kulturhistorisk interessante. I hovedbygningen er det bevart enkelte verdifulle detaljer i interiøret, som originale og gamle overflater, dører og listverk, samt eldre spor etter utvikling og endring av bygningen. Hvelvkjellerne under hovedbygningen har også høy verdi. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret. Følger av fredningen Kulturminneloven gir generelle bestemmelser som gjelder dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold. I henhold til kulturminneloven § 15 fjerde ledd må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på en fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15a. Dette omfatter også fast inventar. Når det gjelder behandlingen av fredete bygninger og anlegg, vises det for øvrig til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18. I henhold til kulturminneloven § 15a kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet. Dispensasjonsmyndigheten er i henhold til forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2, delegert til Buskerud fylkeskommune med Riksantikvaren som klageinstans. Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og evt. på hvilke vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes. For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til

Riksantikvarens informasjonsblader. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk. Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

I forbindelse med fredningen leverte Den antikvariske bygningsnemnd en innberetning der Lærumgården ble omtalt på følgende måte: "Toldbodgt. 50 og Gyldenløves plads 1 ("Lærumgaarden")* er et stort toetages laftet tømmerhus med staaende panel, regelmæssig og harmonisk utformet hovedfaçade og valmtak, samt to-etages tømretfløibygning og uthusfløier; specielt gaardsrummet med sin svalgang er malerisk og karakteristisk; bygningen skriver sig ant. fra slutn. av 18. aarh."

Megler er blitt oppmerksom på at boligen ikke er blitt tilstrekkelig oppvarmet på vinteren. Det er ukjent om dette har påført boligen noen skader, og til hvilken grad dette kan ha påvirket boligens tekniske tilstand.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Megler har i tillegg innhentet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

BUDGIVNING

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges som et tvangssalg ved

medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

VISNING

Da leiligheten er leid ut og selges méd leieforhold, vil visninger alltid måtte avtales med megler som kontakter leietaker. Kontakt megler på telefon eller via linken visningspåmelding for å avtale tidspunkt. Ved oppsatte fellesvisniger må påmelding skje før kl. 12.00 på visningsdagen av hensyn til logistikk. Ved visning i helg må påmelding skje før kl. 15 på fredag. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Er du interessert i å ta en kikk på boligen og det ikke er annonsert fellesvisning? Ta kontakt med megler så finner vi et tidspunkt som passer.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.



EIENDOMSFOTOGRAF.AS
















KENWOOD
1023








KENWOOD
1023

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gyldenløves plass 1, 3044 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 111, bnr. 236, snr. 5

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13707 **Referansenummer:** NV7897

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i eldre, fredet småhusbebyggelse. Leiligheten har direkte adkomst fra sameiets bakgård. Det er opplyst at det medfølger fast parkeringsplass på sameiets område, samt bod i kjeller i sidebygningen.

Bygningen er av eldre dato, med bygningsdeler som skriver seg tilbake til 1700-tallet. Bygningen avviker derfor naturlig fra dagens standard med hensyn til blant annet tekniske løsninger, inneklima og energieffektivitet.

Leiligheten har gjennomgående lav standard og fremstår med behov for omfattende innvendig oppgradering og renovering. Dette gjelder særlig våtrom, kjøkken, overflater og tekniske installasjoner. Det er også registrert slitasje og avvik ved vinduer, samt skjevheter og nivåforskjeller i gulvkonstruksjonene.

Eiendommen er fredet, og det må tas hensyn til gjeldende fredningsbestemmelser ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

Bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.
Vedlikeholdsansvaret for slike bygningsdeler ligger normalt hos sameiet, med forbehold om vedtekter og eventuelle særskilte avtaler.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk.

Felles bygningsdeler som yttertak, loft, fasader og øvrige utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for vedlikehold og utbedringer påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat og belegg.
Veggene og himlingen er kledd med malte plater.

Ukjent oppbygging av etasjeskiller.
Med ref. til alder vil det normalt være type eldre gulvkonstruksjon med tilfarere eller bjelker plassert på steiner eller annet underlag nær grunnen.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er mursteinspipe og vedovn.

Innvendig behandlede dører

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med malt himling.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse.
Gulvet har sluk av støpejern.
Badet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.
Vaskemaskin er plassert i entré utenfor badet.
Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft ved dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré, uten å påvise unormale forhold i forhold til fuktverdier.
Det ble målt 12,6 vekt %.
Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte området, og resultatet gjelder kun for dette stedet. Det ble ikke påvist unormale forhold på kontrollert sted.
Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr og oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.
Det er støpejernsrør fra før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Åpent el anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
røykvarslere montert. Brannslange i gangen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt seksjoneringstegninger datert 20.07.1992 for seksjon nr. 5.

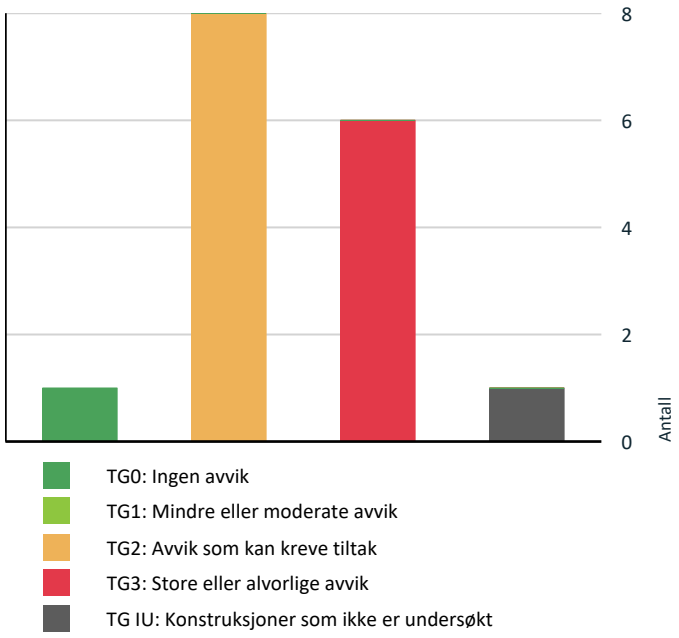
Dagens planløsning avviker fra tegningene. Rom som på tegningene er angitt som stue, er i dag oppdelt i to soverom. Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig inntegnet plassering, som i dag benyttes som spisestue.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent. Eventuell søknadsplikt og godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

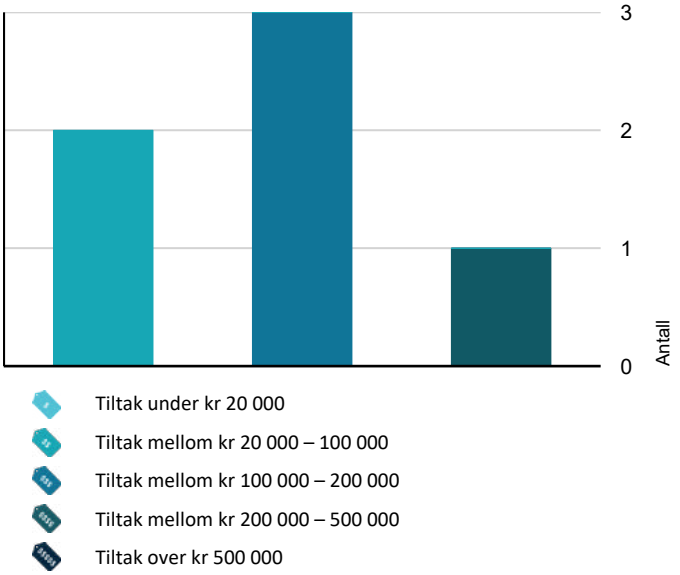
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er registrert slitte tettelister, værslitt treverk og enkelte overflateavvik. Noen glassruter er punkterte eller har sprekker. Det er også registrert innvendig kondensering på glassflater.

Det er registrert fuktmerker på vinduet i det innerste soverommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har høy slitasjegrad.

Belegget på kjøkkengulvet har skader.

Storedeler av gulv er dekket med innventar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har høy slitasjegrad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning og utstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert sprukne fliser og øvrige overflateavvik.

Det mangler oppkant/terskelløsning ved dør for sikring mot vannlekkasje.

Det er opplyst at elektriske varmekabler i gulvet ikke fungerer.

Våtrommet har eldre utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging eller tilstand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Eldre ytterdør med høy slitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 40 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell på soverom

Flere nivåforskjeller i leiligheten fra rom til rom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Ventilatoren er av eldre dato.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Kommentar
Hovedbygningen har bygningsdeler som skriver seg fra begynnelsen av 1700-tallet, og fikk i hovedsak sin nåværende utforming omkring 1809–1810. Opplysningene er hentet fra fredningsvedtaket. Eksakt byggeår er ikke dokumentert.

Anvendelse
Selveierleilighet (i småhus)

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitte tettelister, værslitt treverk og enkelte overflateavvik. Noen glassruter er punkterte eller har sprekker. Det er også registrert innvendig kondensering på glassflater.

Det er registrert fuktmerker på vinduet i det innerste soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Registrerte avvik kan medføre redusert tetthet og isolasjonsevne, trekk og økt fuktbelastning på vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av registrerte avvik. Utskifting av skadde glassruter, tettelister og eventuelt enkelte vinduer må påregnes. Årsaken til fuktmerkene bør undersøkes nærmere.

Eventuelle tiltak må avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til fredningsbestemmelsene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Eldre ytterdør med høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør vurderes skiftet ved behov for bedre isolasjon eller tetthet. Alternativt kan tetningslister ettermonteres dersom døren ønskes bevart. Jevnlig vedlikehold av overflater anbefales for å forlenge levetiden.

Døren kan være omfattet av fredningsbestemmelsene. Eventuelle tiltak eller utskifting må avklares med kulturminnemyndighetene på forhånd.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Felles bygningsdeler som yttertak, loft, fasader og øvrige utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for vedlikehold og utbedringer påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har høy slitasjegrad.

Belegget på kjøkkengulvet har skader.

Storedeler av gulv er dekket med innventar.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i flis

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingen er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Ukjent oppbygging av etasjeskiller.
Med ref. til alder vil det normalt være type eldre gulvkonstruksjon med tilfarere eller bjelker plassert på steiner eller annet underlag nær grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 40 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell på soverom

Flere nivåforskjeller i leiligheten fra rom til rom.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

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

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

Pipen er av eldre dato, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle tiltak over tid som følge av alder og normal slitasje.

Det anbefales at ildstedet ikke benyttes før forholdet er kontrollert og avklart av fagkyndig.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig behandlede dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med malt himling.

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Gulvet har sluk av støpejern.

Badet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.

Vaskemaskin er plassert i entré utenfor badet.

Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert sprukne fliser og øvrige overflateavvik.

Det mangler oppkant/terskelløsning ved dør for sikring mot vannlekkasje.

Det er opplyst at elektriske varmekabler i gulvet ikke fungerer.

Våtrommet har eldre utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets oppbygging eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

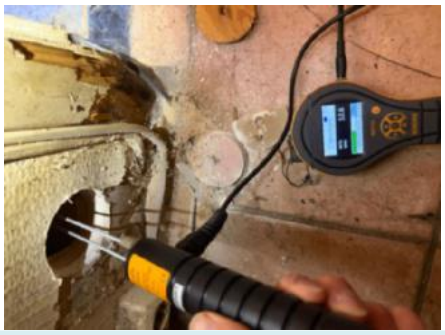
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entré, uten å påvise unormale forhold i forhold til fuktverdier.
Det ble målt 12,6 vekt %.
Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte området, og resultatet gjelder kun for dette stedet. Det ble ikke påvist unormale forhold på kontrollert sted.

Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning og utstyr for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert effektivitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres
- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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

Innvendig stoppekran ble ikke lokalisert ved befaringen. Det er opplyst at det ikke er montert egen stoppekran for leiligheten.
Det anbefales å avklare muligheten for avstengning av vannforsyningen og etablere tilgjengelig stoppekran dersom denne mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent el anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

røykvarslere montert. Brannslange i gangen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		44 424
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**44 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 480 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

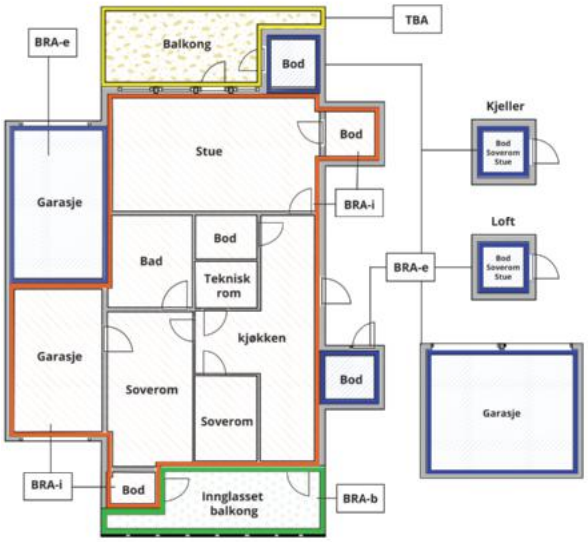
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	57			57			57
Kjeller						2	2
SUM	**57**					**2**	**59**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boden er plassert i kjeller i sidebygningen og har lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt seksjoneringstegninger datert 20.07.1992 for seksjon nr. 5.

Dagens planløsning avviker fra tegningene. Rom som på tegningene er angitt som stue, er i dag oppdelt i to soverom. Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig inntegnet plassering, som i dag benyttes som spisestue.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent. Eventuell søknadsplikt og godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	236		5	1590 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gyldenløves plass 1

Hjemmelshaver
Aasvang Reidun

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen selges ved tvangssalg. For nærmere informasjon om salgsprosessen og gjeldende vilkår henvises det til ansvarlig eiendomsmegler.

Eiendommen er omfattet av fredningsvedtak .Tiltak utover ordinært vedlikehold er søknadspliktige etter kulturminneloven.
Det vises til fredningsvedtaket for nærmere opplysninger om omfang og bestemmelser.

Det presiseres at fredningsbestemmelsene kan legge begrensninger på mulighetene for ombygging, rehabilitering og utskifting av bygningsdeler. Aktuelle tiltak må vurderes opp mot fredningsvedtaket og eventuelt avklares med kulturminnemyndighetene før gjennomføring.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunal informasjon.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ordensreglement for Sameiet Gyldenløves plass 1

Oppdatert og vedtatt april 2024

1)
Døren i portrommet skal holdes lukket til enhver tid.

2)
Det skal være ro i gården etter kl. 23.00. Dersom man skal ha fest, skal naboer varsles senest tre dager på forhånd.

3)
Den enkelte eier er ansvarlig for å holde det ryddig, rent og snøfritt rundt sitt inngangsparti og egen uteplass, samt å bytte lyspærer. Søppel som ligger spredt i gården er samtliges ansvar.

Søppelkassene og området rundt må holdes snøfritt, ellers blir ikke kassene tømt.

4)
Ved dugnadsarbeid som er varslet av styret minst sju dager på forhånd, skal alle som bor på Gyldenløves plass 1 delta. Dette gjelder også eventuelle leietakere. Fravær skal meldes innen fem dager. Ved fravær skal en del av jobben gjøres før/etter dugnaden etter avtale med styret.

5)
Grøntområdet er felles for alle som bor på Gyldenløves plass 1. Eventuelle endringer, beskjæring etc. skal tas opp med styret.

6)
Gressklipping, vanning, feiing, måking og strøing går på omgang etter en oppsatt liste, såkalt *vaktmesterukeliste*. I tilfelle mye snø og is må alle bidra.

7)
Søppelet skal kildesorteres etter gjeldende regler.

8)
Fellesområdet på loft skal ikke brukes til lagring av egne eiendeler. Kun boder og egne områder skal brukes til dette. Eventuell annen lagring må godkjennes av styret.

7)
Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for varme i leiligheten slik at frosne rør unngås i egen leilighet og hos naboer, dette på grunn av at vannrør ligger i etasjeskiller, i ganger mellom våtrom og vegger.

8)
Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeid der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser.

9)
På grunn av brannfare er det forbud mot grilling på svalgangene. Dette gjelder både kullgrill og gassgrill. Alle er velkomne til å grille på gressplenen på fellesområdet.

10)
Eventuelle endringer av fasade og ombygging innendørs må det søkes om hos Riksantikvaren via Buskerud fylkeskommune.
11)
Én parkeringsplass pr. Seksjon 1-9 og 11 er reservert for beboere i disse leilighetene. Seksjon 10 og 13 har ikke egen parkeringsplass.

Det er ingen gjesteparkering i gården.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GYLDENLØVES PLASS 1

Vedtatt i årsmøte
den 13. juni 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist revidert 04.04.24

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Gyldenløvesplass 1 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.juni 1993.

Sameiet omfatter eiendommen Gyldenløves plass 1 med Gnr 11, Bnr 236 i Drammen kommune.

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av felleskostnader til utvendig vedlikehold som fordeles likt på seksjonene 1 – 11 samt 13. Seksjon 12 (Ingenior Compagniet) holdes utenfor. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og

andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet har ansvar for vedlikehold/utskifting av takvinduer i fellesarealer og seksjon 11. Dog skjer utskifting av vinduer for den enkelte seksjonseiers regning. Styret har rett til å pålegge en seksjonseier å skifte ett eller flere vinduer når dette er nødvendig av hensyn til helse, miljø og sikkerhet, eller fordi en konkret vurdering gjort av bygningsteknisk sakkyndig tilsier at vinduet må skiftes. Følger ikke seksjonseieren pålegget, har styret valget mellom å gjøre misligholdsvirkninger gjeldende, eller å gjennomføre utskifting for seksjonseiers regning.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10 SÆREGNE FORHOLD

Eierne av seksjon 1-11 og 13 aksepterer at eierne av seksjon 12 har anledning til å skilte sin virksomhet mot Gyldenløveplass, og at eier av seksjon 12 har 4 parkeringsplasser inne på gårdsplassen.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

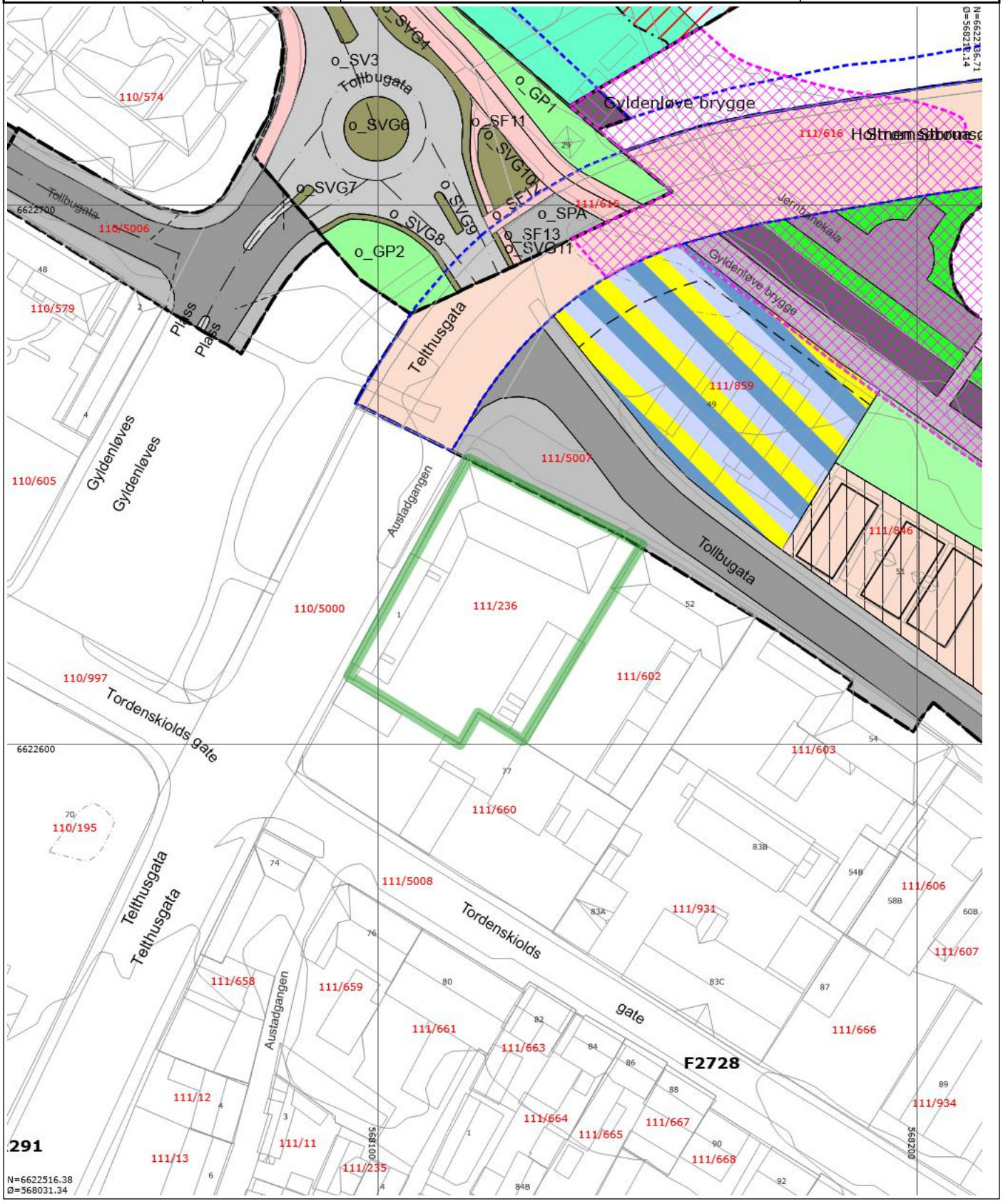
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 236	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Gyldenløves plass 1 3044 DRAMMEN			
Annen info:	GYLDENLØVE BRYGGE.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Riksveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bevaringsområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Park
- Bolig/Forretning/Kontor
- Unyansert formål
- Flomfare
- Veg
- Fortau
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

PRESISERING AV FREDNINGSVEDTAK DATERT 6. JUNI 1923 FOR LÆRUMGÅRDEN, (TOLLBUGATA 50) GYLDENLØVES PLASS 1, GNR. 111, BNR. 236, DRAMMEN KOMMUNE

Med hjemmel i lov um bygningsfreding av 3. desember 1920 § 2 annet ledd fattet det daværende Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement den 6. juni 1923 vedtak om fredning av *"Lærumgaarden. (Toldbodgaten 50 og Gyldenløves plads 1)"*. Vedtaket ble tinglyst den 12. juli 1923.

I forbindelse med fredningen leverte Den antikvariske bygningsnemnd en innberetning der Lærumgården ble omtalt på følgende måte:

> *"Toldbodgt. 50 og Gyldenløves plads 1 ("Lærumgaarden")* er et stort to-etages laftet tømmerhus med staaende panel, regelmæssig og harmonisk utformet hovedfaçade og valmtak, samt to-etages tømret fløibygning og uthusfløier; specielt gaardsrummet med sin svalgang er malerisk og karakteristisk; bygningen skriver sig ant. fra slutn. av 18. aarh."*

Bygningsfredningsloven er erstattet av lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) som trådte i kraft 15. februar 1979 og som i dag regulerer de gamle fredningsvedtakene.

Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lovens rammer.

Omfanget av fredningen

Fredningen omfatter følgende bygninger:

- hovedbygning m/ sidefløy, bygningsnr. 7786387 (AskeladdenID 86462-1)
- sidebygning, bygningsnr. 7786387 (AskeladdenID 86462-2)

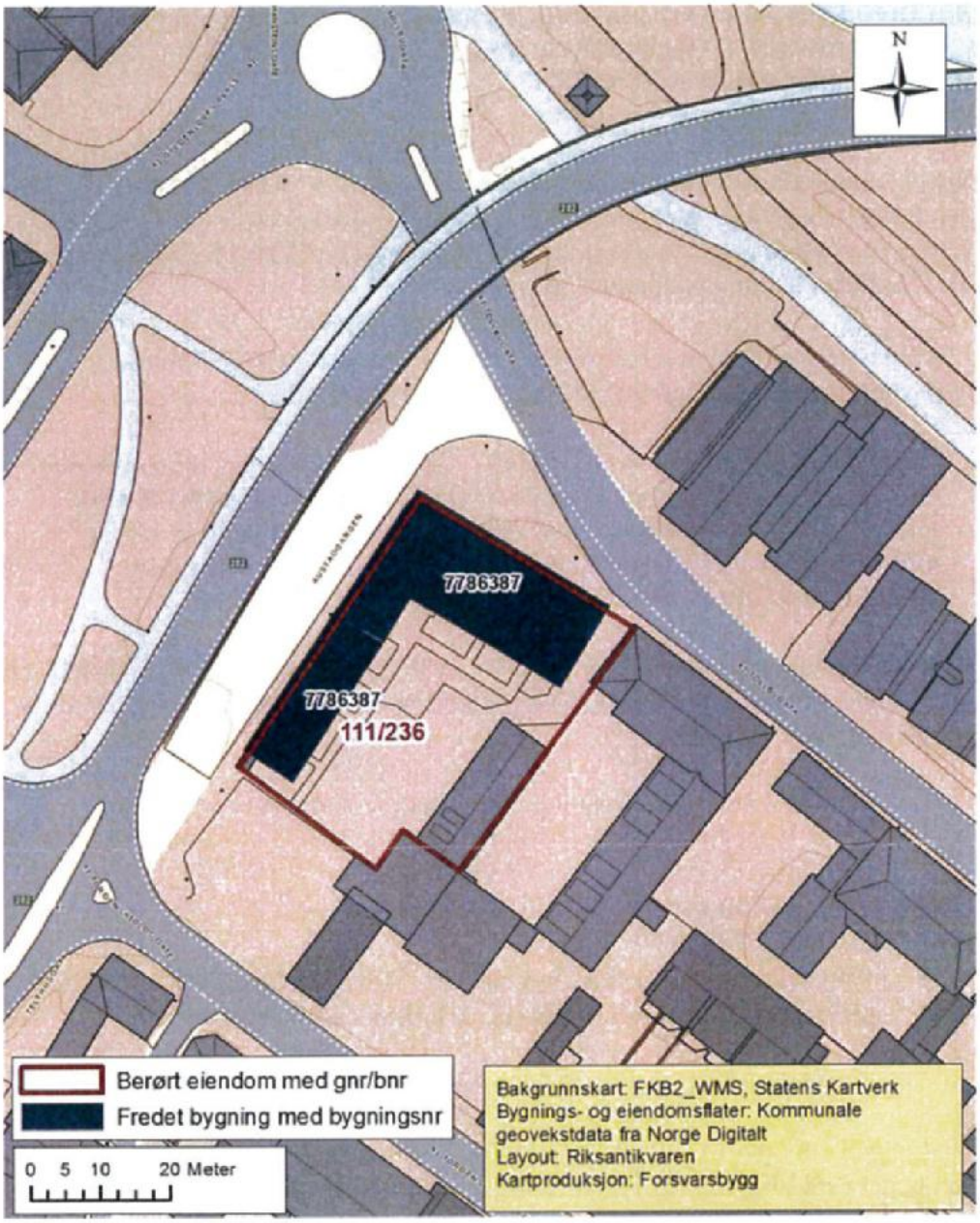
To uthusfløyer som inngikk i fredningen, ble revet omkring 1980.

Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og interiør og inkluderer hoved-elementer som planløsning, konstruksjon, materialbruk og overflatebehandling, og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar.

Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, inngår i fredningen. Dette omfatter også restene etter den opprinnelige balustraden, som ligger lagret på loftet.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 521360 Tinglyst: 04.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Lærumgården på Strømsø som et kulturhistorisk og arkitektonisk viktig eksempel på en 1700- og 1800-talls handelsgård.

De kulturhistoriske verdiene er særlig knyttet til helheten ved anlegget som er en bygård med hovedbygning og fløyer omkring et gårdsrom. Hovedbygningen fikk sin nåværende form i 1809-1810 i empirestil, da kjøpmann Michael Malling var eier, men den inneholder deler fra begynnelsen av 1700-tallet. Sidebygningen spiller en viktig rolle for opplevelsen av anlegget som helhet.

Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes på hele anlegget. Av særlig kulturhistorisk interesse i begge bygningene er konstruksjon og utforming. I hovedbygningens kan det klassisistiske eksteriøret, med blant annet en tofløyet empiredør og eldre profilerte gerikter på hovedfasaden, nevnes spesielt. På sidebygningen kan nevnes eldre empirevindu.

Formålet med fredningen er videre å bevare rominndeling, konstruksjon, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er kulturhistorisk interessante. I hovedbygningen er det bevart enkelte verdifulle detaljer i interiøret, som originale og gamle overflater, dører og listverk, samt eldre spor etter utvikling og endring av bygningen. Hvelvkjellerne under hovedbygningen har også høy verdi. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Følger av fredningen

Kulturminneloven gir generelle bestemmelser som gjelder dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold.

I henhold til kulturminneloven § 15 fjerde ledd må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på en fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15a. Dette omfatter også fast inventar.

Når det gjelder behandlingen av fredete bygninger og anlegg, vises det for øvrig til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18.

I henhold til kulturminneloven § 15a kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet.

Dispensasjonsmyndigheten er i henhold til forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2, delegert til Buskerud fylkeskommune med Riksantikvaren som klageinstans.

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og evt. på hvilke vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold

av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk.

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Oslo, 1. juli 2011

Jørn Holme

STATENS KARTVERK

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**236**	**0**	**5**

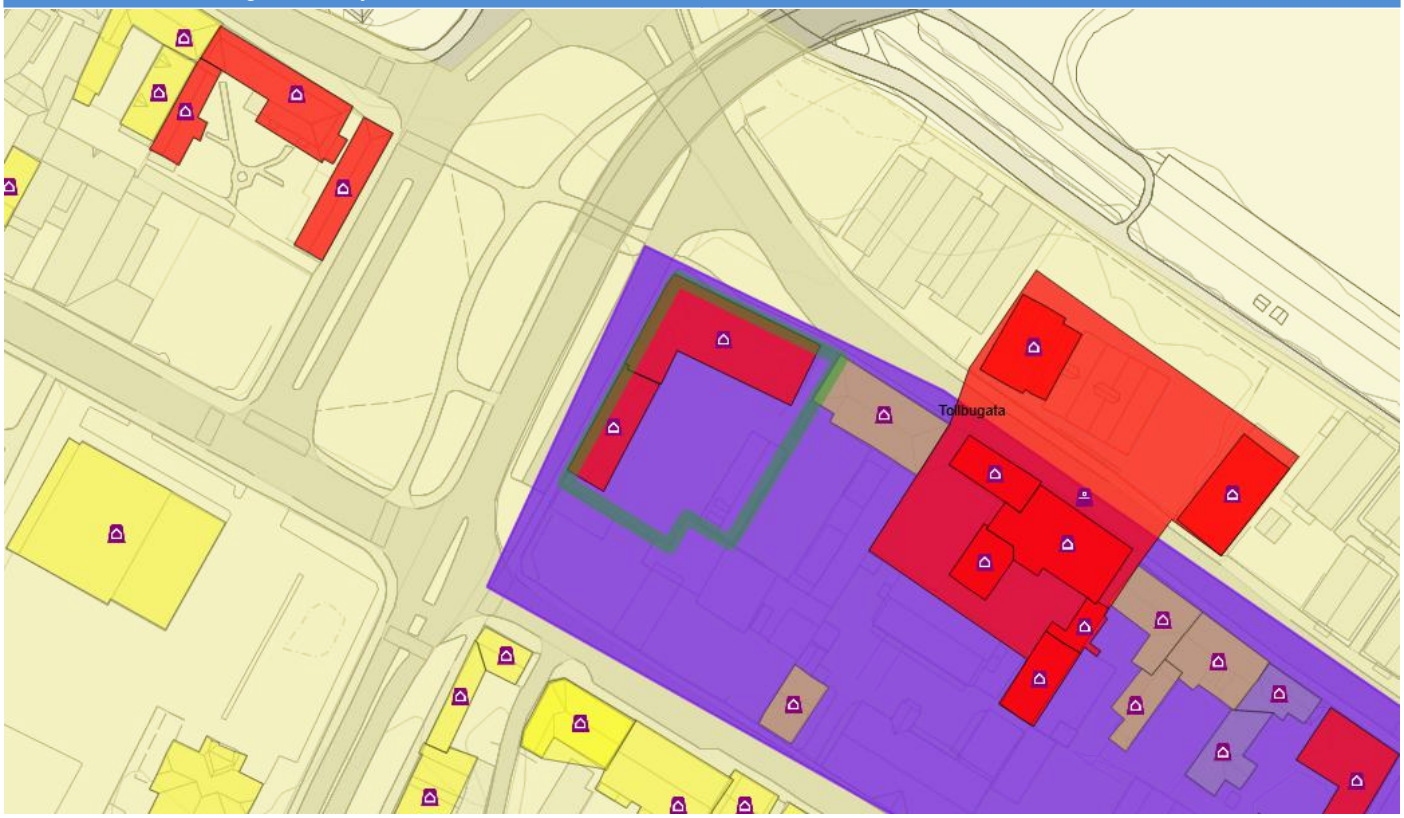
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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



Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Fredet	2	x		627.35m^2
Enkeltminner - Listeført	1	x		3.9m^2
Brannsmitteområder	1	x		1589.64m^2
Verneverdige tette trehusmiljøer	1	x		1589.64m^2
Kulturmiljøer	2	x		3179.28m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Ikke fredet

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Lokalitet

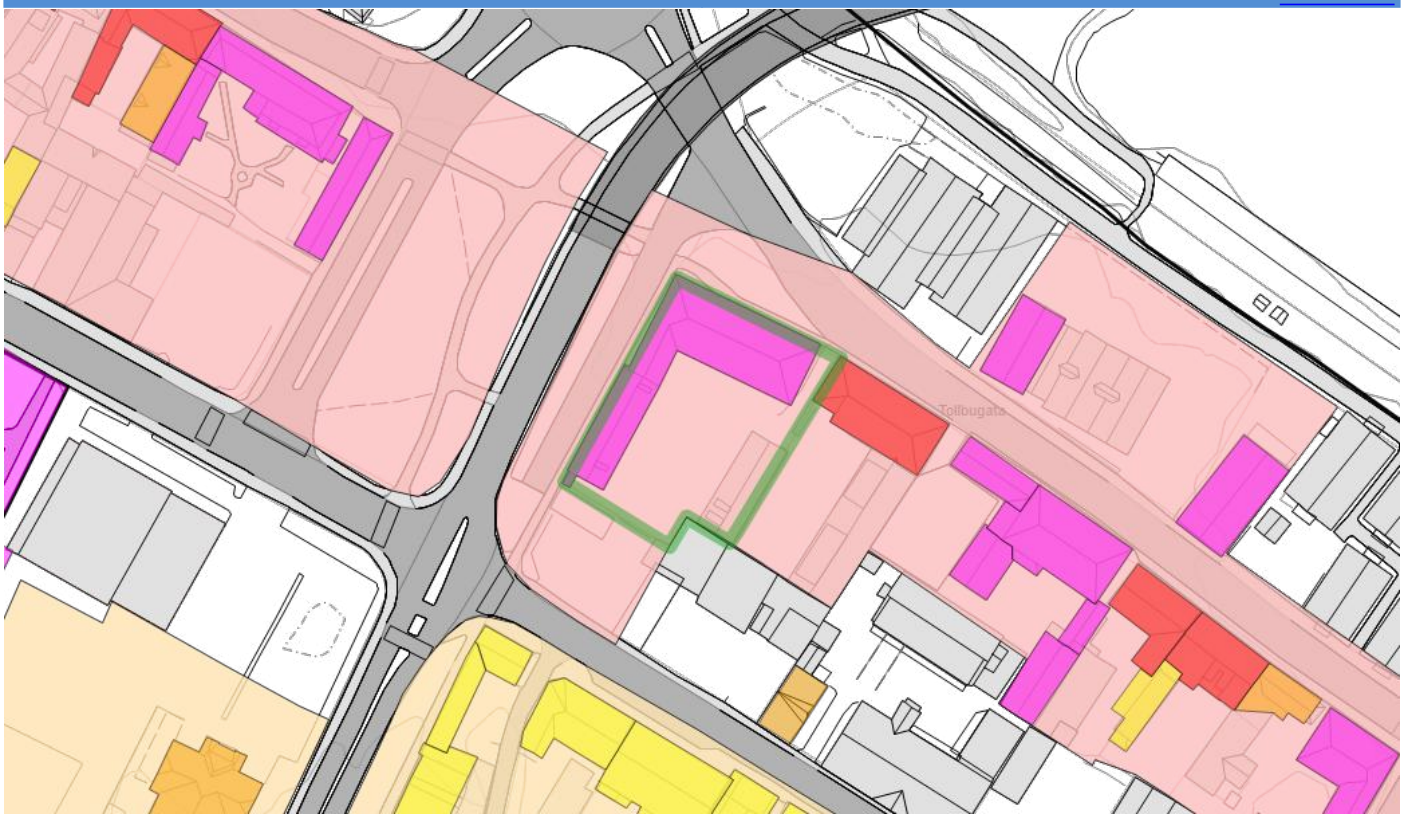
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	2	x		
Fredete bygninger	2	x		
Lokalitet	2	x		708.69m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Kulturminner - Sikringssoner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



- Fredet
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Uten vernestatus for enkeltobjekt
- Enhetlig kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fredet	1	x		631.27m^2
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		3.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		1589.64m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		1589.64m^2

Tema uten treff:

Høy bevaringsverdi - klasse B	Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes
Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Sammensatt kulturmiljø
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	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	111	236	0	0	1	1589.64m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	156.53m^2
Annen forretningsbygning	1	1.21m^2
Annet kulturhus	1	4.46m^2
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg	1	627.43m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1589.64m^2
Ras- og skredfare	283.39m^2
Bevaring kulturmiljø	3179.28m^2
Båndlegging etter lov om kulturminner	704.95m^2

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

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1589.64m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060243-8	GYLDENLØVE BRYGGE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.67m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	6.67m^2

DAGBOKFØRT
27.AUG84 06728
DRAMMEN BYRETT

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen Gyldenløves plass 1, avgir nedenstående erklæring som blir å tinglese som heftelse på eiendommen. Erklæringen kan ikke avleses uten etter samtykke fra Bygnan sivilforsvarskrets.

Det henvises til fylkesmannens brev datert 19. juni 1984. I nevnte brev ble det gitt dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom i samband med oppførelse av sidebygning/kontorbygg på eiendommen Gyldenløves plass 1.

I samsvar med de betingelser fylkesmannen har satt erklæres at tilfluktsrom blir bygget i samband med de bygg som blir reist på arealene beliggende mellom "Gyldenløves kai" og Tollbugata. Rettighetene vil bli sikret ved egen avtale før prosjektet er klarert.

Drammen, den 2.8.84

Lena Hallerud

Eier av eiendommen Gyldenløves plass 1.

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

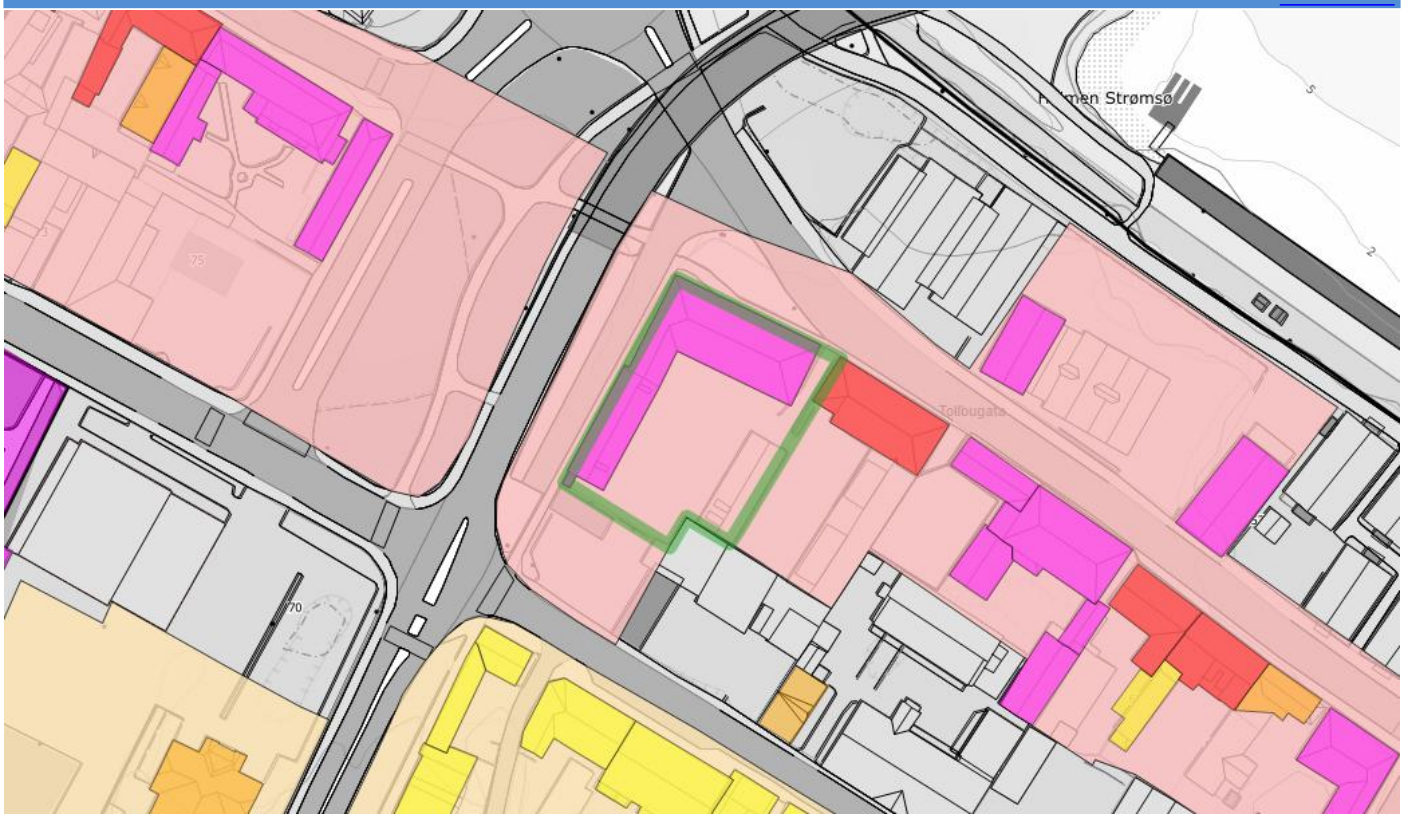
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**236**	**0**	**5**

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



- Fredet
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Uten vernestatus for enkeltobjekt
- Enhetlig kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fredet	1	x		631.27m^2
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		3.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		1589.64m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		1589.64m^2

Tema uten treff:

Høy bevaringsverdi - klasse B	Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes
Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Sammensatt kulturmiljø
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	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	111	236	0	0	1	1589.64m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	156.53m^2
Annen forretningsbygning	1	1.21m^2
Annet kulturhus	1	4.46m^2
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg	1	627.43m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1589.64m^2
Ras- og skredfare	283.39m^2
Bevaring kulturmiljø	3179.28m^2
Båndlegging etter lov om kulturminner	704.95m^2

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

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	1589.64m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060243-8	GYLDENLØVE BRYGGE.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	6.67m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	6.67m^2

Kartverket

Dialog Eiendomsmegling avd Drammen
Grønland 67
3044 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Helling 2-16-0096
Vår referanse: 0794785/1512378
Bestilling: B2 2016-04-11 72

Dato
11.04.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1408	31.1.1995	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0602 DRAMMEN	111	235	0	6

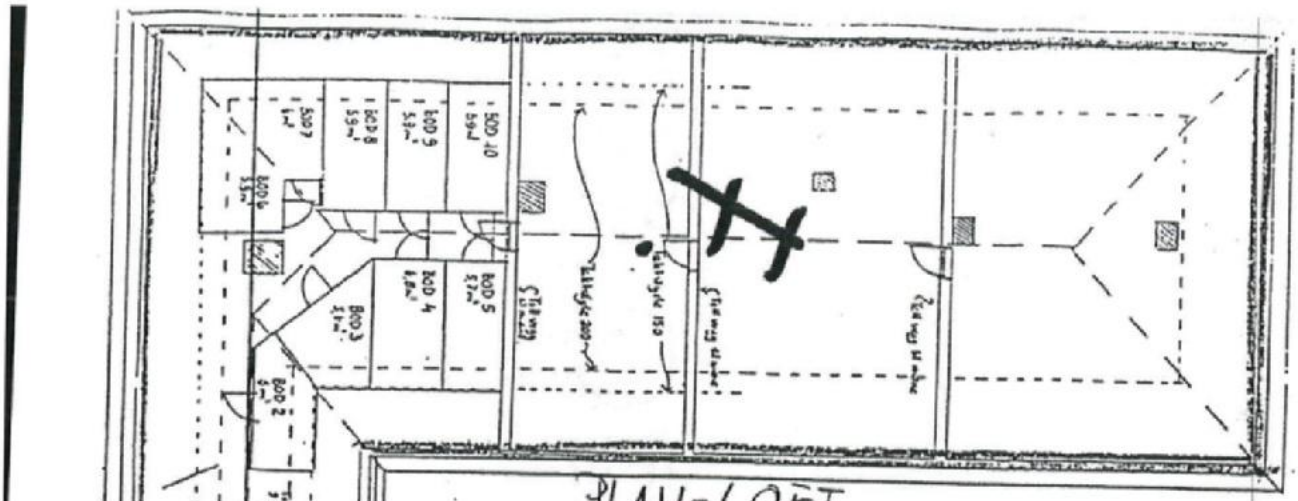
[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

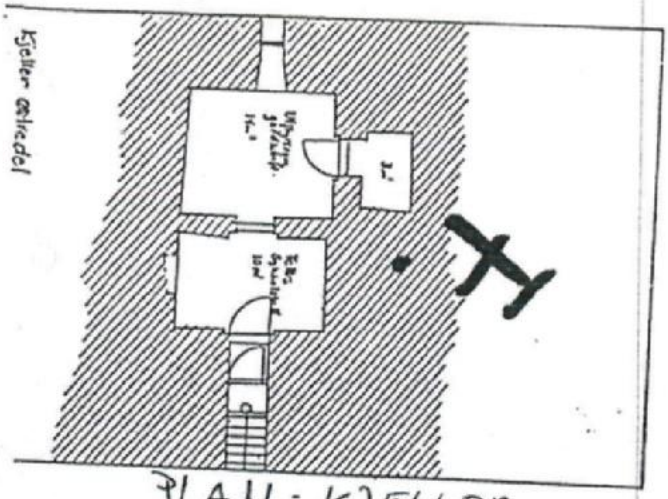
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



PLAN - LOFT.

FELLES



PLAN - KJELLER

GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN

Plan loft og kjeller østredel.
Forslag til innredning av boder.
for G. Storteig og J.E. Brun

Bl. 6
M 1:100
04.09.92
JoSelberg

STATENS KARTVERK

PLAN - KJELLER

STATENS KARTVERK

PLAN 1. ETG.

FOR BINDINGSVERK NORDVEGG: SE TEGN.33

SE DETALJ, TEG 51

301

302

303

SE TEGN. 13, SKJÆNA KJØKKEN MM

TEKNISK

BK

GARD.

OVERLYS

ARK

A

B

A

B

SK 12

STATENS KARTVERK

PLAN 2. ETASJE

NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL

201 KONTOR

LAM SKOPE (HORISONTAL)

HEVLING SOM I ETASJE

202 TRAPP

FOR PLASSERING AV TRAPPESKJEMA, TEGNING 32

204 FORROM

205 GARD.

206 TOAL

207 GARD.

208 KONTOR

INNREDNING SE TEG. 50

KOPIERING

KONTOR

KONTOR

LAM SKOPE FOR SANITÆRSK., SE TEGN.

FOR BINDINGSVERK NORDVEGG, SE TEGN. 33

SE DETALJ TEGN. 45

SE DETALJ TEGN. 46

SE DETALJ TEGN. 47

SE DETALJ TEGN. 48

SE DETALJ TEGN. 49

SE DETALJ TEGN. 45

SE DETALJ TEGN. 45

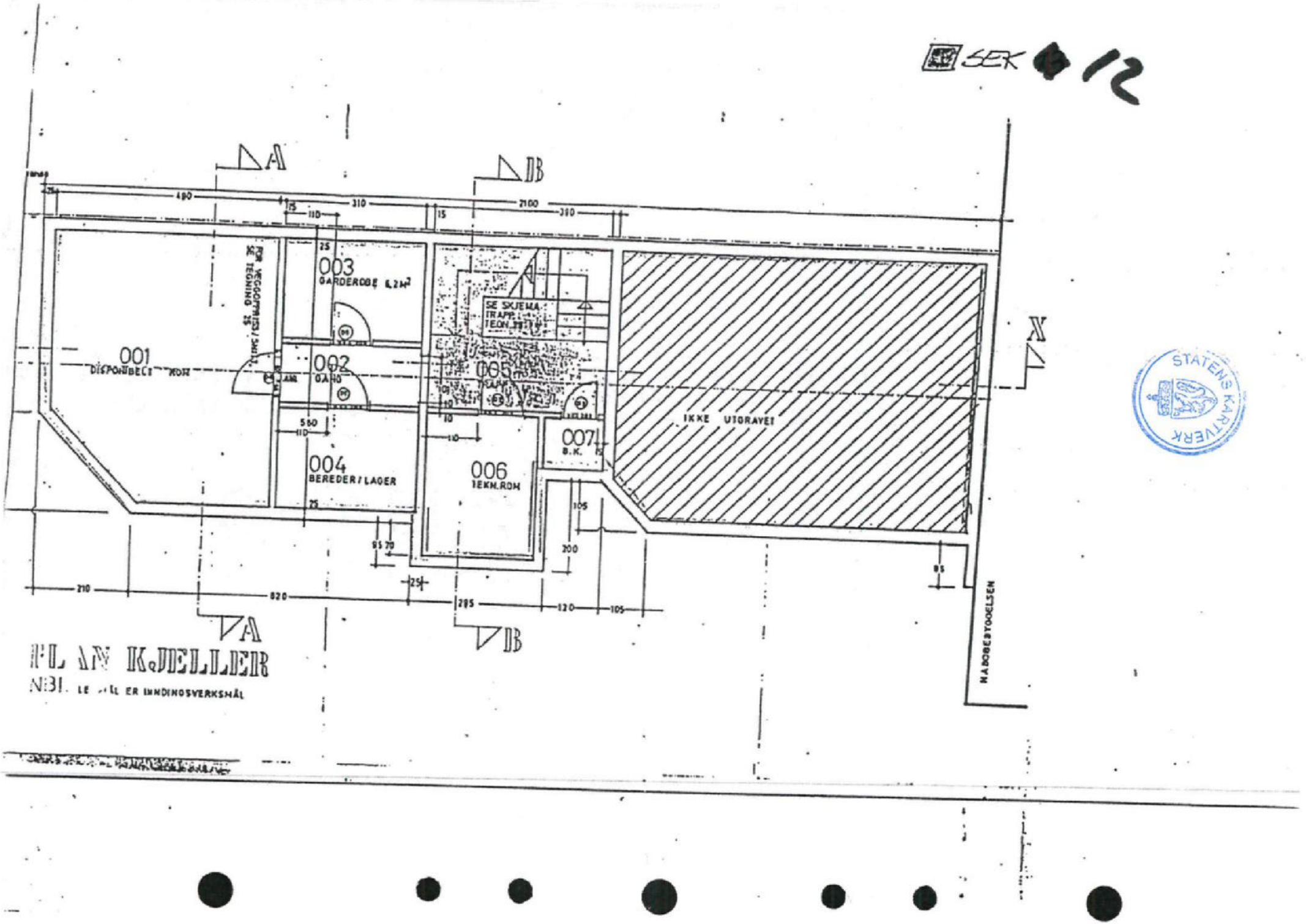
SE DETALJ TEGN. 45

PLAN 1. ETASJE

NB! ALLE MÅL ER INNVENDIG SVERKSMÅL

SEKS 12

SEK 4 12



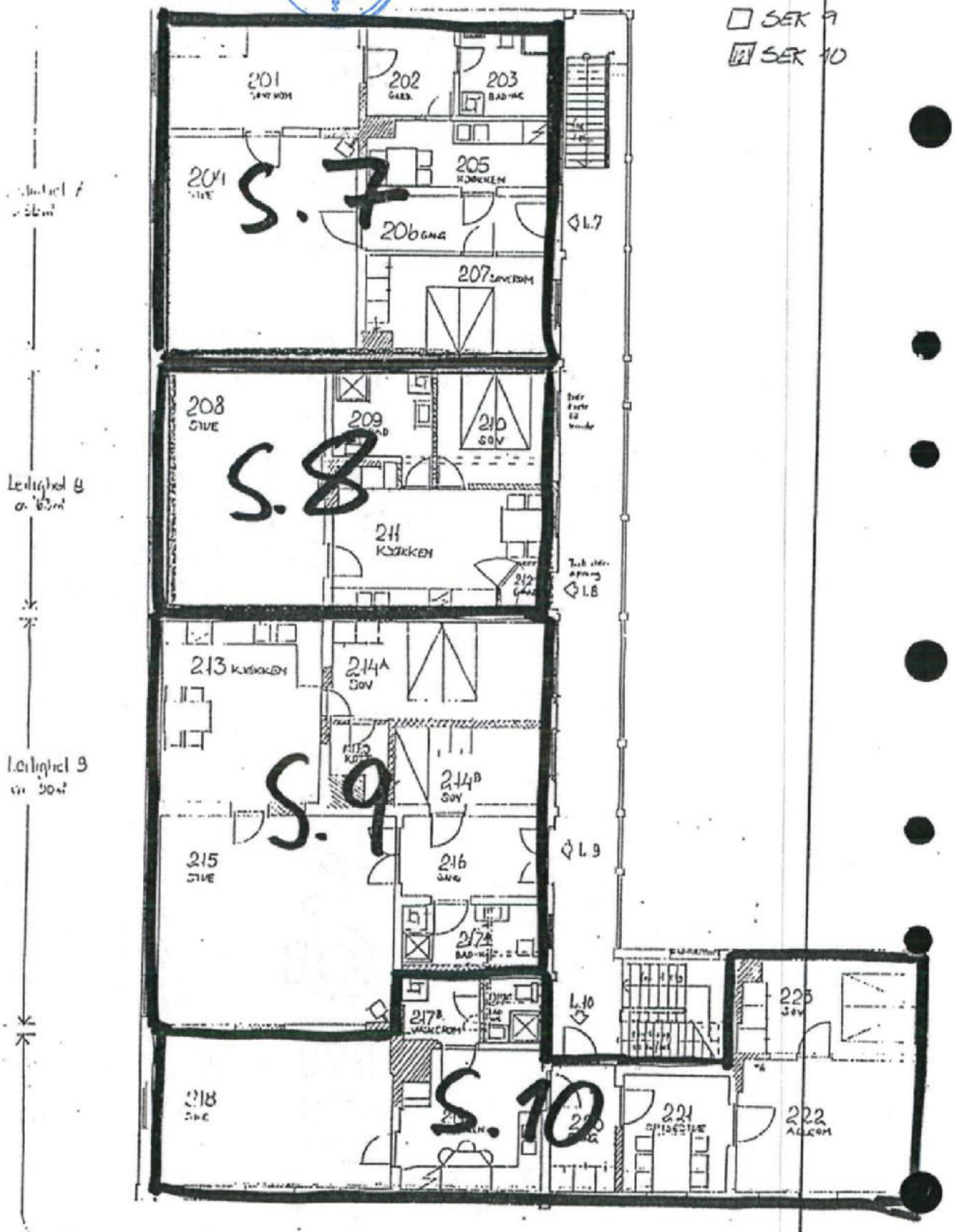
PLAN KJELLER

NBI. LE ... ER INNDIKOSVERKSHÅL

STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

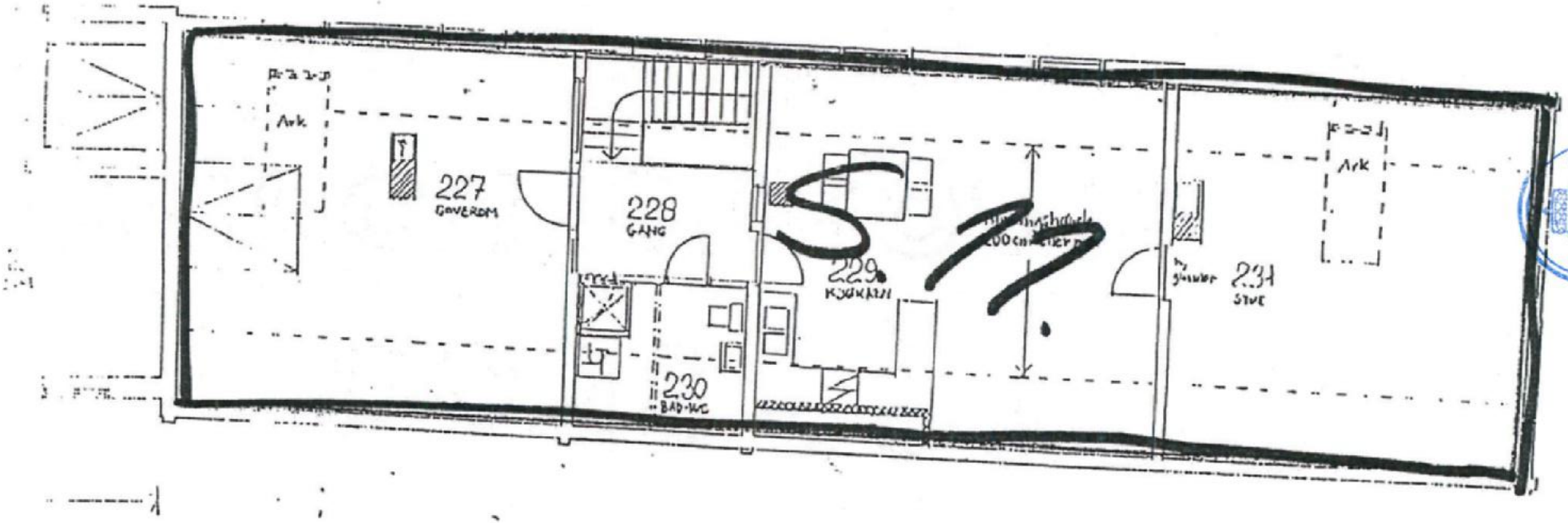
SEK 7
SEK 8
SEK 9
SEK 10



2. etg.

SEK 11

Leilighet 11
Ca. 91m² bruksareal
Tot. ca. 152m² gulvflate
+ gang/trapp i 1. etg. 10m²



STATENS KARTVERK

TEGNFORKLARING.

---- Eksisterende bygningsdeler som fjernes

Nye vegger

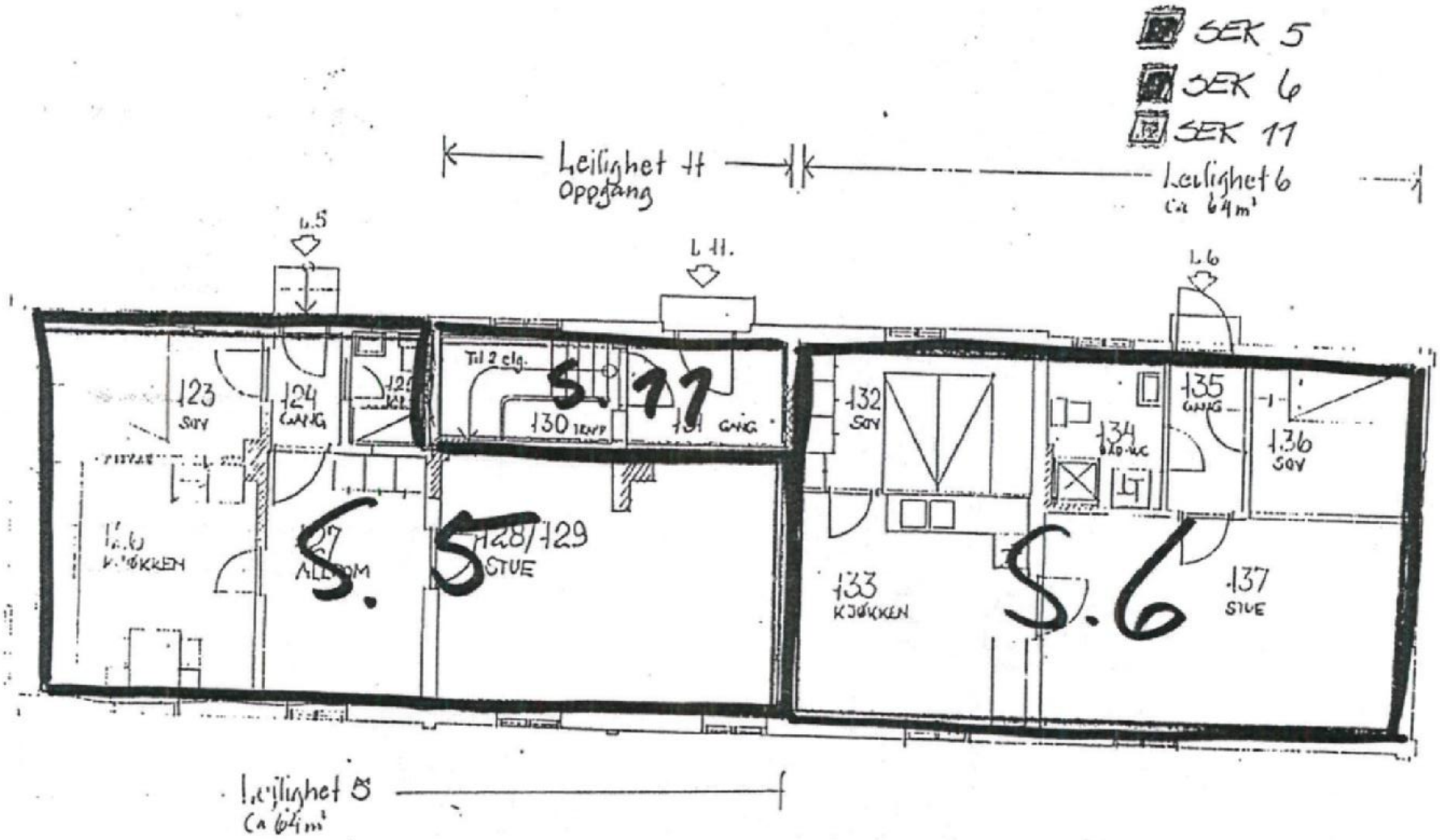
GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN

Plan 2. etasje.
Forslag til endringer og
ominnredning til boligformål
for ~~Georg Stordeg~~ / Jan Egil Braun

Revidert 20.07.92

1:1

SEK 5
SEK 6
SEK 11



STATENS KARTVERK

GYLDENLØVES PLASS 4 DRAMMEN

Bl. 4

TEGNFORKLARING:

Eksisterende bygningsdeler som fjernes

Nye vegger

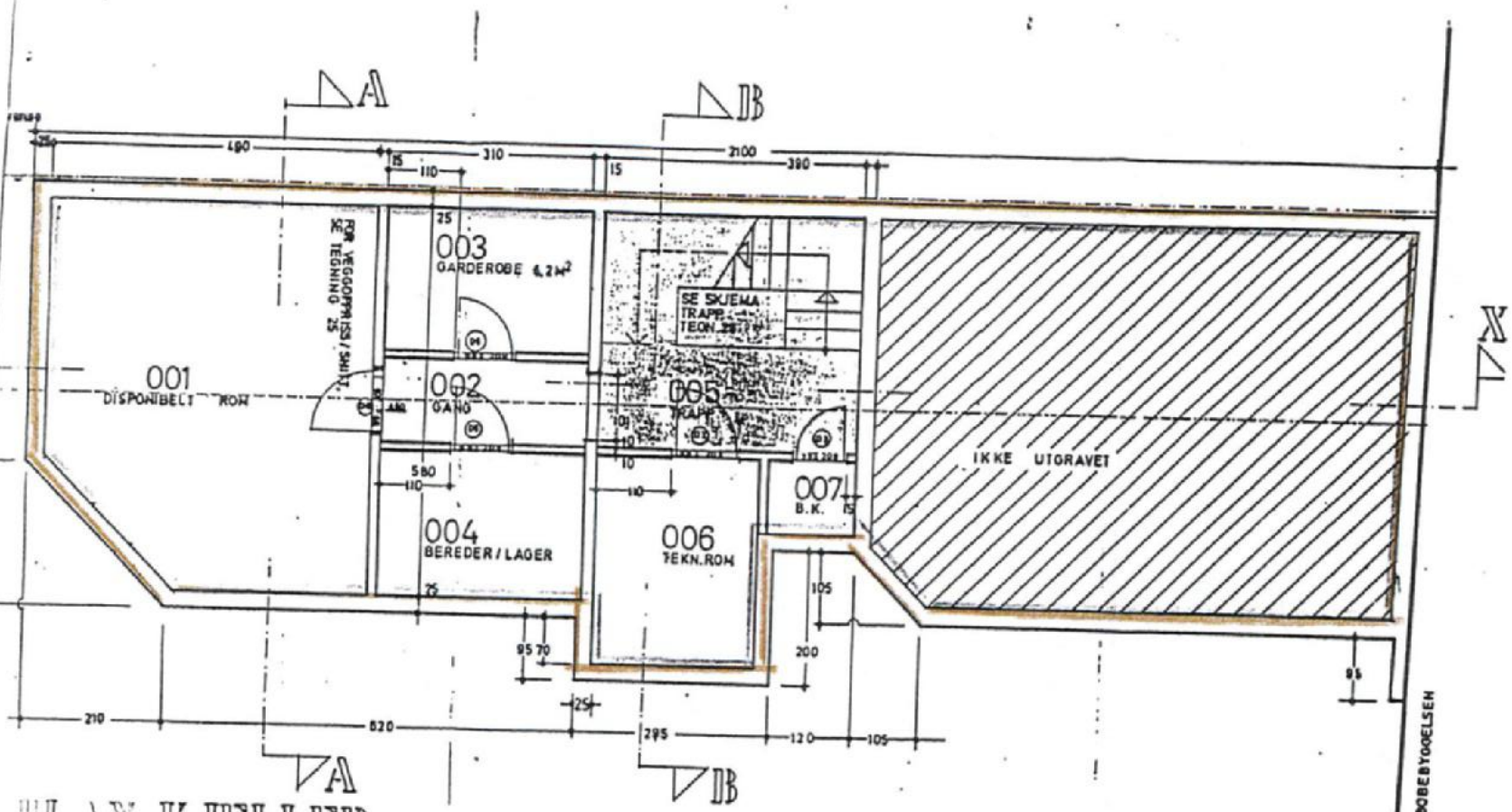
Plan 1. etasje
Forslag til endringer og ominnredning til boligformål
for Georg Storteig / Jan Egil Broen

M 1:100

13.01.93

Revidert 20.07.92

SEK 12

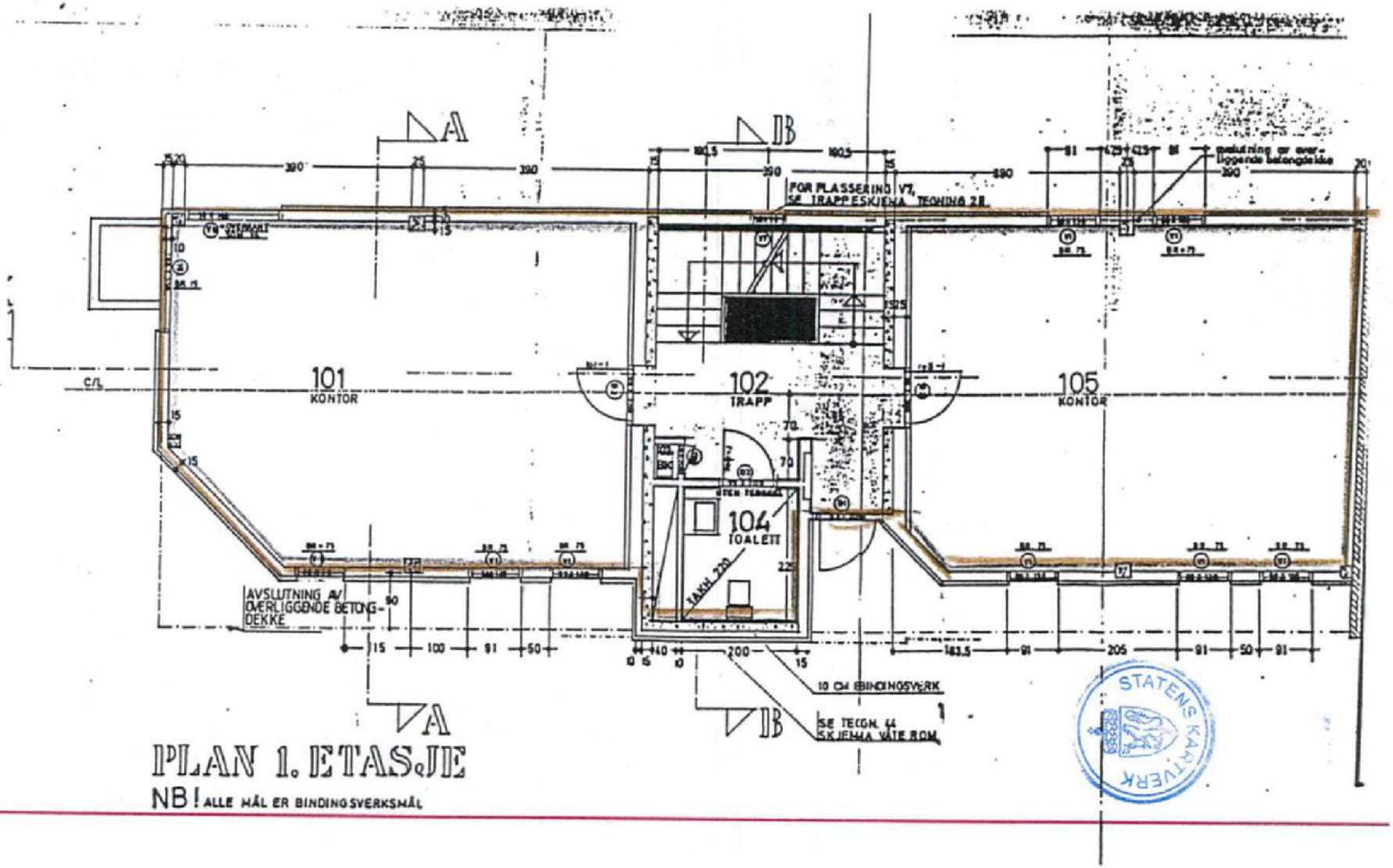


PLAN KJELLER

NB! LE ... ER LUNDINGSVERKSHÅL

STATENS KARTVERK

SEK 12



PLAN 1. ETASJE

NB! ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL

III.

TEKNISK SEKTOR
ENGENE 1

Deres dato:
27.01.92
Dato:
19/12-1994
Arkivnr:
3-111/0236

Deres ref.

Vår ref.
RP/92/100203/3-111/0236



STORTEIG GEORG OG BRUUN JAN EGIL

TOLLBUGATA 60
3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

Anmelder :
SELLÆG JO

POSTBOKS 1123
3001 DRAMMEN

Eiendom/byggested: GYLDENLØVES PLASS 1

Gnr./Bnr./Fnr./Snr. 111/236

Deres søknad : 92.01.27
Arbeidets art : Bruksendring
Byggets art : Bolig m/ 11 leiligheter

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 14.05.93 Saksnr: 92/ 151

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

-Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

-Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

Sted: Drammen

Dato: 19.06.95

Sign/stempel
Jan Willy Pedersen

Gjenpart: Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langesgate 11, 3044 Drammen

---

III.

Kommune : DRAMMEN KOMMUNE

STORTEIG GEORG OG BRUUN JAN EGIL
TOLLBUGATA 60

3044 DRAMMEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, : § 99 nr. 1 og 2)

Anmelder:
SELLÆG JO POSTBOKS 1123

3001 DRAMMEN

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
GYLDENLØVES PLASS 1	111	236	0	0

Deres søknad : 27.01.92

Arbeidets art : Bruksendring

Byggets art : Bolig m/ 11 leiligheter

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 14.05.93 Saksnr: 92/ 151

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl: : § 99 gis det herved midlertidig bruks-tillatelse for hele bygget.

Merknader:

Det vises til erklæring dater 17.11.93 innlever til ting-lysning 18.11.93 og til garantierklæring datert 17.11.93 vedr. røykpiper. Det forutsettes at samtlige 11 leilighets-havere er orientert om innholdet i tinglyst erklæring.

Arbeidet med pipene må være fullført innen 01.09.94.

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Drammen	29.11.93	Jan Willy Pedersen

Kopi sendt til ansvarshavende:
Georg Storteig, Tollbugata 62, 3044 Drammen

Gjenpart:
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langesgate 11, 3044 Drammen

11.

Lørenskog 16/11-93.

JIOP.

Byplankontoret

INNKOMMET
Byplankontoret
22. 11. 93
A.nr. 511. J.nr. 14189
M.nr. 3-111/0236.

Vedrørende ferdigattest Gyldenløvenplass 7.

Vist til befaring av gården og brev fra Stein Willy Pedersen.

Vi har nå (gitt fått) forbedret alle krav, med unntak av reparasjon av pipene.

Disse vil bli pusset opp så snart som mulig. Og vi har gjort klarsignal fra skorsteinsfeieren til å fyre gradvis annen hvert pipen er reparert.

Anbud for dette er hentet inn og prisen blir ca 90.000 + moms Vi regner med å starte oppussing av pipen 1. mars 94.
Håper at midlertidig brukstillatelse kan gis inntil 1. mars 94.

Stein Stenberg.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gyldenløves plass 1				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Xxxxxxxxx**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
ventilasjons-anlegg	kontorbygg	mottatt 25.09.84	15.10.84	740
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kaare M. Skallerud		Gyldenløves plass 1, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Norsk Viftefabrikk		Ole Deviks vei 10, 0666 OSLO 6		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
d.o.		d.o.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Arbeidet er påbegynt juni -84.

Sted og dato		Stempel	
Drammen	10.09.85.	Arne Sjøl	Erling Rustad
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

KOPI BILAG
162/85 58

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

"GYLDENLØVE BRYGGE".

Dato for reguleringsplan: 18.06.1985

Dato for bystyrets vedtak: 22.10.1985

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER - bolig/forretning/kontor
SPESIALOMRÅDER - bevaringsområde
TRAFIKKOMRÅDER
FRIOMRÅDER

Byplankontoret i Drammen
18.juni 1985

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Innenfor planens byggeområder totalt skal ny bebyggelse være en blanding av boliger og kontor/forretning med minimum 35% av golvarealet til den ene kategori.

1.2 Maksimal utnyttelsesgrad for de enkelte feltene framgår av reguleringsplanen.

1.3. Bebyggelsen skal ha maksimum 3 etasjer (2 etasjer + utnyttet loftsetasje). Maksimal gesimshøyde skal være 2,5 x etasjehøyde. Alle bygg skal ha saltak.

1.4 Karakter på ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, materialbruk og farge.

1.5 Parkering for 1 bilplass pr. boligenhet skal anlegges i parkeringskjeller innenfor området.

1.6 Boliger skal plasseres og utformes slik at støynivået ikke overskrider de gjeldende normer (Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79).

Før bebyggelsesplan godkjennes skal det foreligge støyberegninger.

2. SPESIALOMRÅDER

2.1 Områdene omfatter bebyggelse som skal bevares på grunn av sin historiske og miljømessige verdi.

2.2 Alle eksisterende bygninger (vist med tykk strek, heltrukket og stiplet) skal bevares. Dersom Tollbugata vedtas opprustet av hensyn til trafikkmengden kan de to bygninger vist med stiplet strek flyttes til byggegrense/formålsgrense.

2.3 I felt E forutsettes tilflyttet/oppført bevaringsverdig bygning.
Bestemmelsene for spesialområdet skal også i sin helhet gjelde for denne bygningen.

2.4 Områdene kan nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenelig med hensynet til bygningenes bevaringsverdi og området forøvrig.

2.5 Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter m.h.t. former, materialer, detaljer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

2.6 Nye utenomhusanlegg som vegetasjon, fastdekke mellom bygningene, belysninger, trapper, gjerder, skilt o.a. skal gis en utforming, som harmonerer med strøkets tradisjonelle karakter.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Adkomst til byggeområdene A, C, D og skute-brygga er vist på planen. Frisikt skal være etter gjeldende normer.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygnings-rådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

4.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens intensjoner.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Gyldenløves plass 1			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	kontorbygg	mottatt 19.03.84 — 12.06.84	479
Byggherre	**Adresse**		**Tlf.**
Kaare M. Skallerud	Byldenløves plass 1, Her		
Anmelder	**Adresse**		**Tlf.**
Jan Øyvind Berntzen	d.o.		
Ansvarshavende	**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar M. Kristiansen	Postboks 104, 3051 MØØNDALEN		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er påbegynt juni -84.

6/5-85 [signature]
DRAMMEN OG LIER
BRANN- OG FEIERVESEN

Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Rørleggerseksjonen
15/4-85 A Wammund

Sted og dato		Stempel	
Drammen	06.09.85.	Arne Sjøl Arne Sjøl	Erling Rustad Underskrift

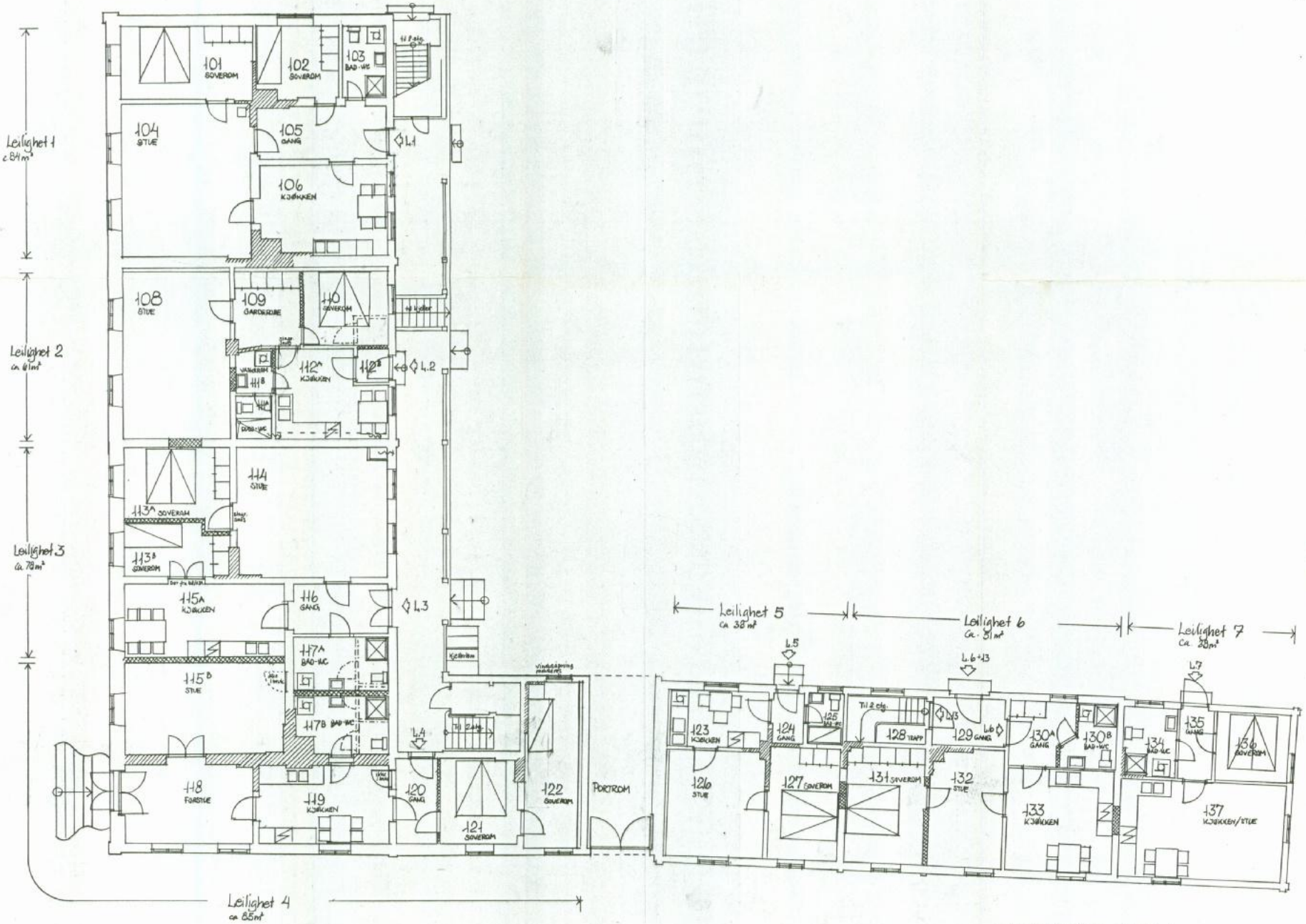
Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

BOGAI/18496590
111/236 18 Tegning



(6)

INNKOMMET
Byggesaksavd.
27 01 92
Arkiv Journ.

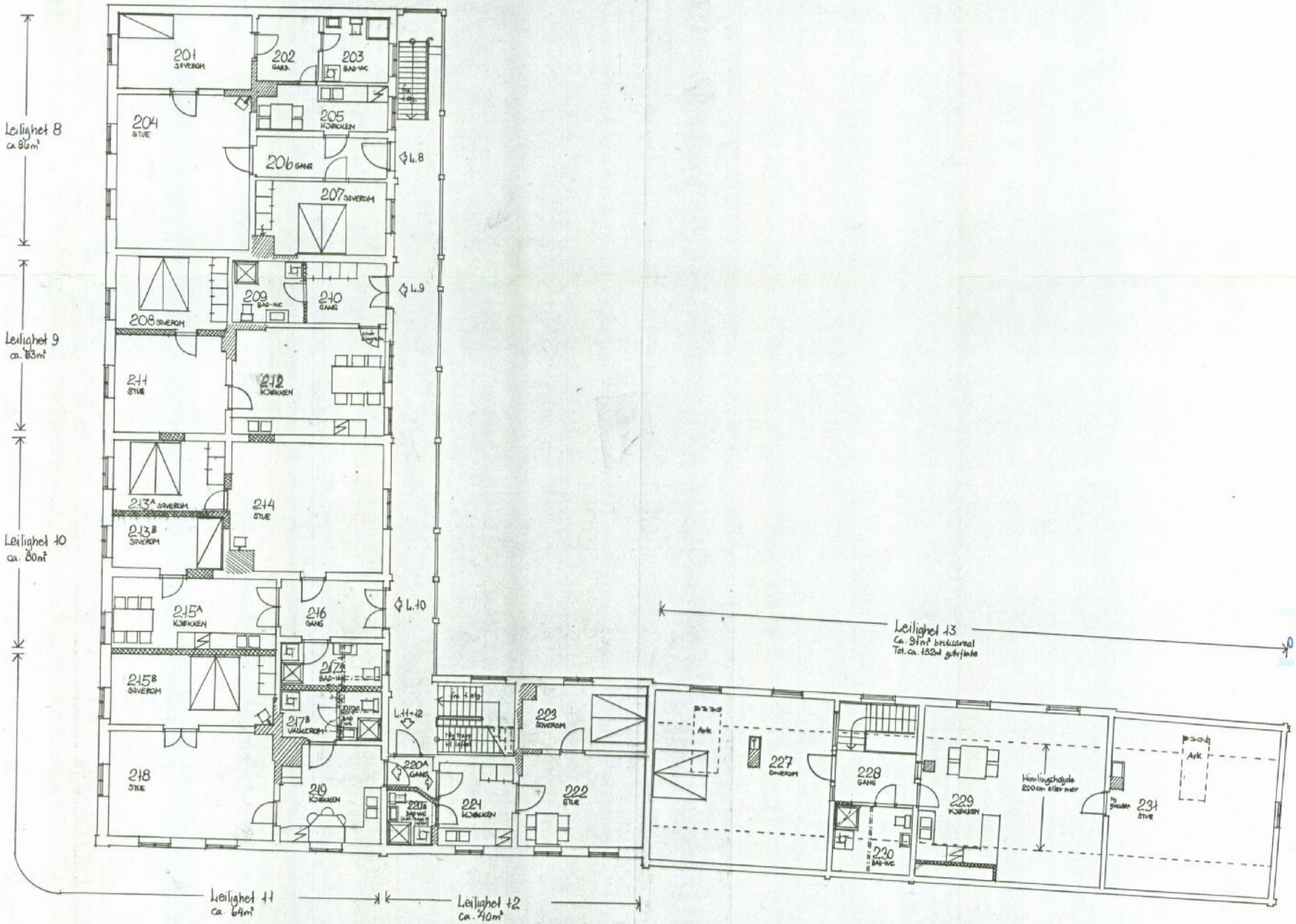
07. 05. 92
Saksnr. 144/92

TEGNFORKLARING:
Eksisterende bygningsdeler som fjernes
Nye vegger

GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN

Plan 1. etasje
Forslag til endringer og ominnredning til boligformål
for Georg Starteig / Jan Egil Bruun

Bl. 1
M 1:100
13.01.92
Jo Selhaug



(7)

INNKOMMET
Bygningsetaten
27. 01. 92
A.nr. J.nr.

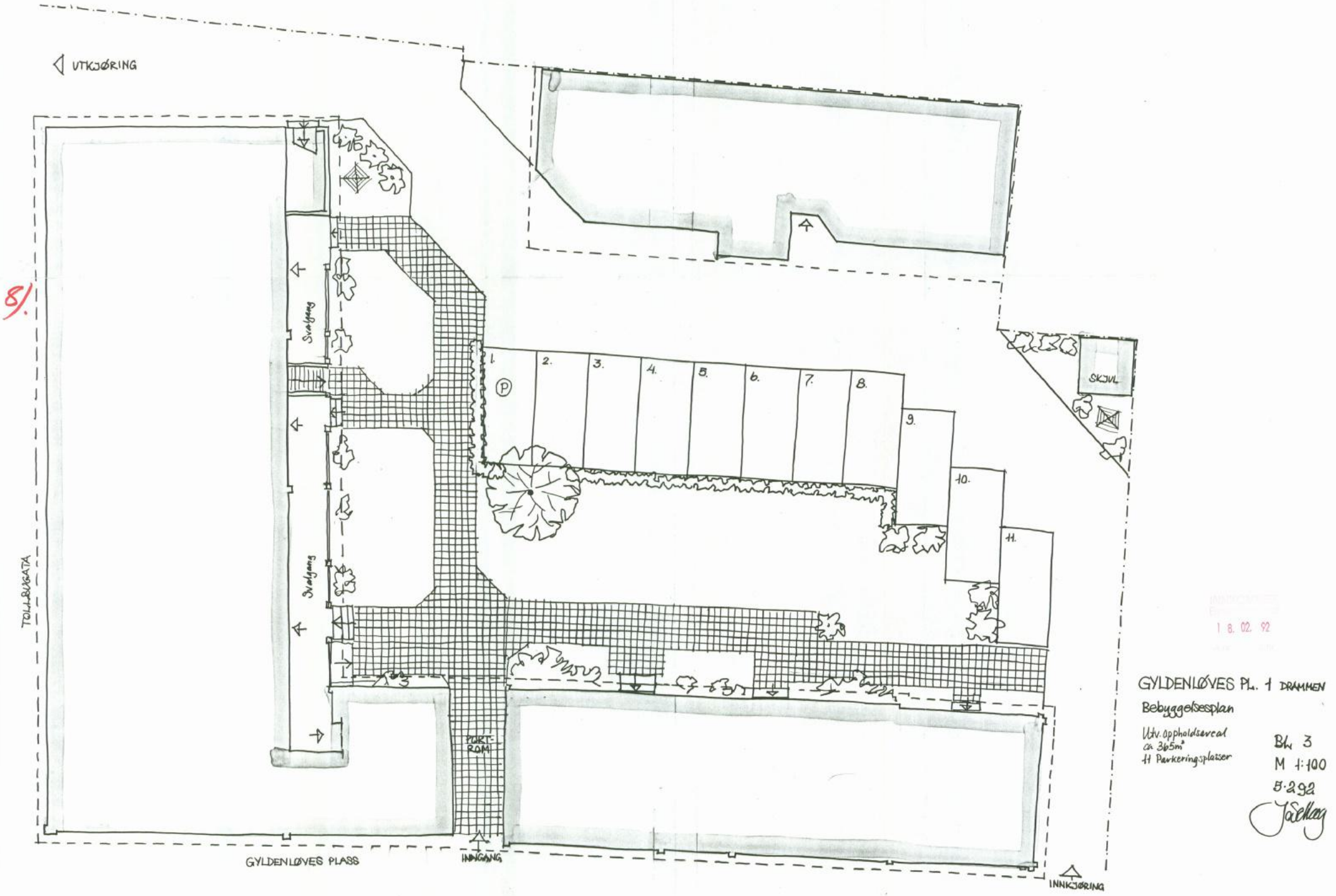
07. 05. 92
Sak nr. 144/92

TEGNFORKLARING:
Eksisterende bygningsdeler som fjernes
Nye vegger

GYLDENLØVES PLASS 1 DRAMMEN

Plan 2. etasje.
Forslag til endringer og
ominnredning til Boligformål
for Georg Störkeig / Jan Egil Bruun

BL. 2
M 1:100
13.01.92
JoSellæg



18. 02. 92

GYLDENLØVES Pl. 1 DRAMMEN

Bebyggelsesplan

Utv. Oppholdsareal
ca 365m²
11 Parkeringsplasser

Bl. 3
M 1:100
5.292

Doknr: 13575 Tinglyst: 26.08.1996 Emb: 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
26 AUG 1996
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 13575

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelshavere til eiendommen Gyldenløves plass 1, gnr 111 bnr 236 i Drammen kommmune, gir med dette eier av gnr 111 bnr 236 seksjon nr 12, rett til å skilte og profilere sin virksomhet mot Telthusgata og mot Gyldenløves plass/ Tollbugaten. Denne retten inkluderer også muligheten til å sette belysning i forbindelse med skiltingen. Skiltingen må tilpasses bygningens karakter og Byplanmyndighetenes bestemmelser forøvrig.

Drammen, 13.10.1995

Jan Egil Brun og Georg Storteig
Seksjon nr. 2,4,5,9,10 og 13

Solvår Håkonsen
Seksjon nr. 1

Frode Mørk
Seksjon nr. 11

Lars Eik
Seksjon nr. 3

Torbjørn Steinsham
Bit for Bit Huset AS
Seksjon nr. 12
KJETIL EIDE/TORBJØRN STEINSHAMN

Randi Kari Bakken Rune Andersen
Randi Bakken og Rune Andersen
Seksjon nr. 6

May Bente Myrvold
Seksjon nr. 7
Frode Mørch / Lars Eik

Mai Bente Myrvold
24026835484

Sissel Omholdt
Seksjon nr. 8

Kan tinglyses
Eiendomsforum Oppgjør AS
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Nabolagsprofil

Gyldenløves plass 1 - Nabolaget Gyldenløve brygge/Tollboden - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Treschows gate Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	3 min 0.3 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	8 min 0.7 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Svelvik ferjekai Linje B60	25 min 20.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	13 min 1.2 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ... 68 elever, 2 klasser	6 min 2.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-1... 75 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

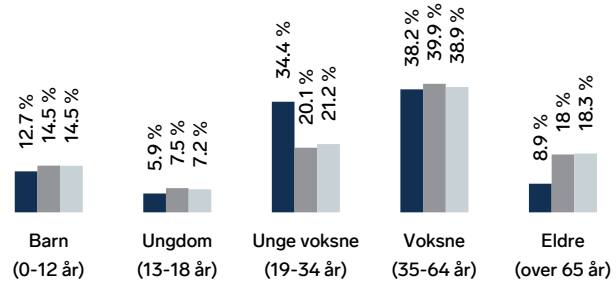
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenløve brygge/Tollbod...	1 351	699
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 ... 45 barn	5 min 0.4 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 0.6 km
Bragernes Strand barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Xl Strømsø Senter	5 min
Kiwi Strømsø	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

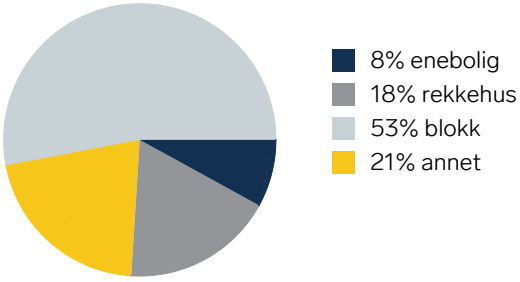
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

Drammenshallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Marienlyst Stadion Fotball, friidrett	9 min 0.8 km
EVO Strømsø	5 min
SATS Strømsø	7 min

Boligmasse



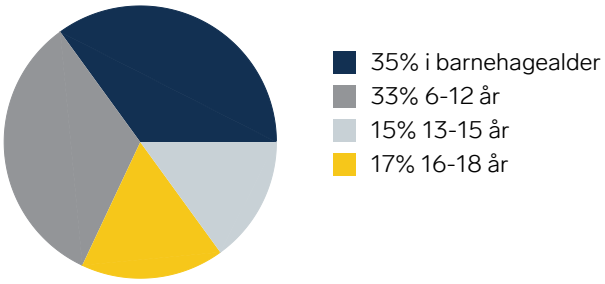
«Flott område med utsikt til vannet.»

Sitat fra en lokalkjent

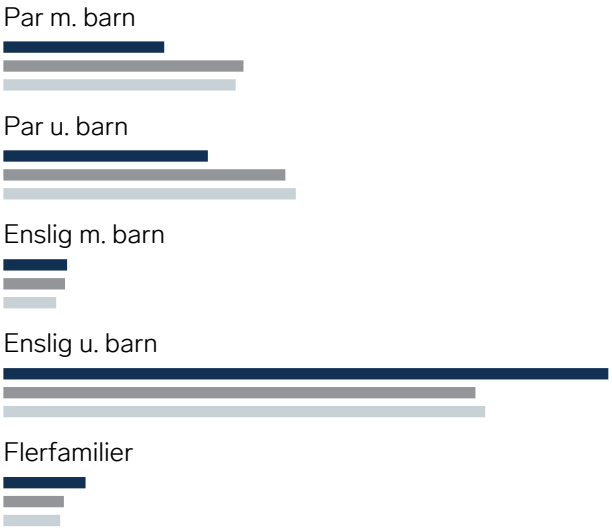
Varer/Tjenester

Strømsø Senter	5 min
Boots apotek Strømsø Senter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

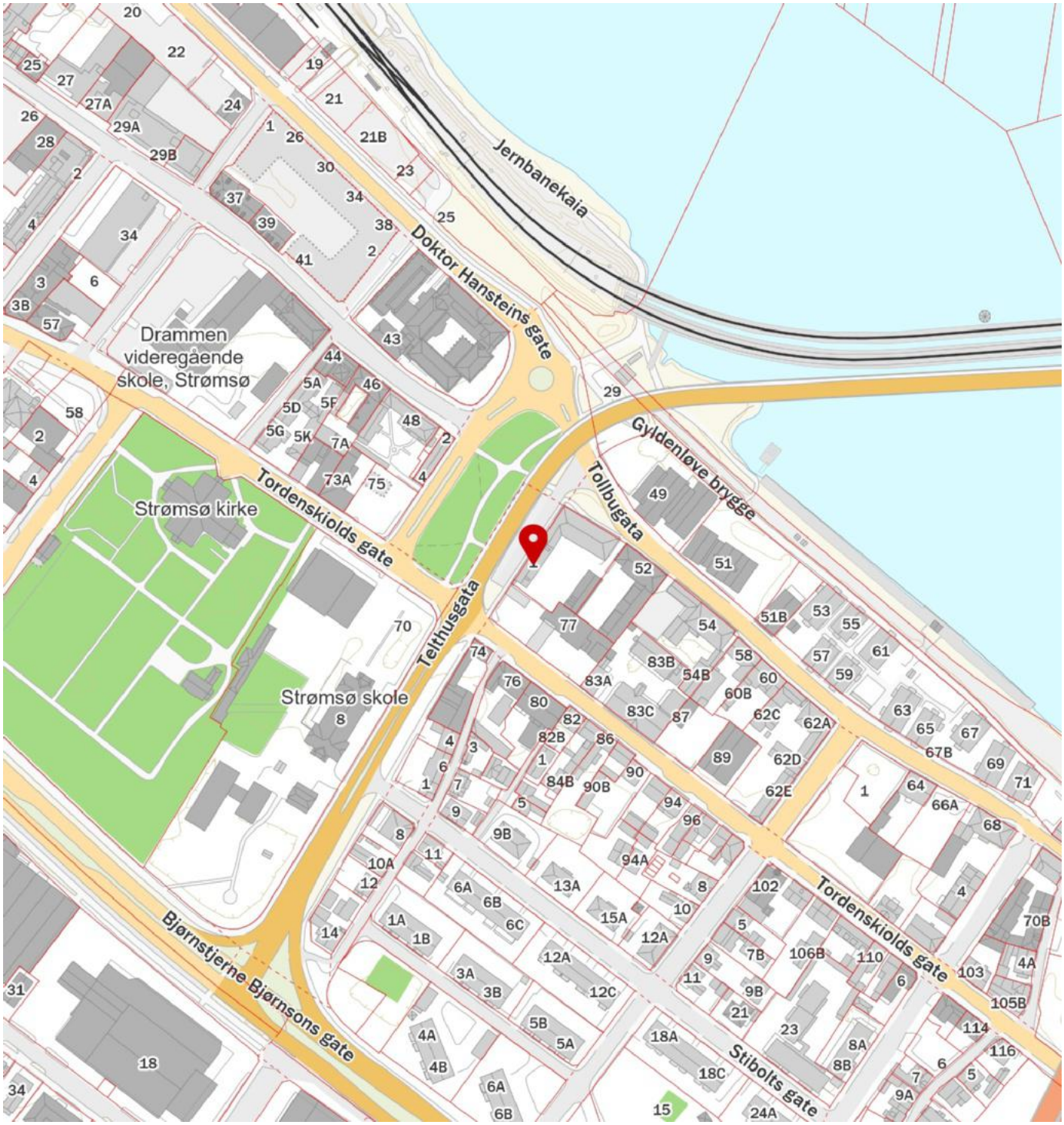


Sivilstand

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

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





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

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.

TVANGSSALG
BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

Meglers oppdragsnummer: 2260133

For eiendommen Gyldenløves plass 1 Gnr. 111, Bnr. 236, Snr. 5, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. …….....……..…+ omk. Kroner……..…….....…… + omkostninger
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN:
(finansieringsbekreftelse må vedlegges budet)

1. Søker / innvilget lån i:.....……..…….....……..kr.:…….....…….....,-

   v/ref. person: .....…….....tlf.nr…….....

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:...…….....…….....,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospektet/salgsoppgave for eiendommen fra Dialog Eiendomsmegling AS.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg/vi er kjent med Dialog Eiendomsmegling AS sin orientering om budgivning (se side 1 og 2) og de forpliktelser jeg påtar meg ved budet.

Budet er bindende til: (dato)……... kl……..……..

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede gir Dialog Eiendomsmegling AS fullmakt til å begjære skjøte utstedt til seg på eiendommen.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Tingretten stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper i Dialog Eiendomsmegling AS til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den andre siden av dette budskjemaet, som jeg har lest.

Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1: .....……..... Fødselsnr. 1:.....……..…….....……

Budgiver 2: .....……..... Fødselsnr. 2:...……..…….....

Gateadresse.....……...……Postnr/sted.:…….....

Telefon privat.....…….... Arb.:.....….. Mobil:…….....

Sted, dato: ……..……. den ……..……..…..
…… ……..……..……
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen	Nedre Eiker	Hønefoss
Sankt Olavs gate 3	Parkveien 1	Parkgata 7
3017 Drammen	3301 Hokksund	3505 Hønefoss
Faks 32203039	**Faks 32274779**	**Faks 31102901**
Tlf. 32203020	Tlf. 32274770	Tlf. 31102900
E-post:drammen @dialogeiendom.no	**E-post**:nedreeiker @dialogeiendom.no	**E-post:**honefoss @dialogeiendom.no

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor Dialog Eiendomsmegling AS er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten, tjener som kontraktsdokument. Vi anbefaler å lese nøye informasjonen om TVA som er en del av salgsoppgaven.

Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

BUD

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør De snarest inngi skriftlig kjøpetilbud til Dialog Eiendomsmegling AS på dette skjemaet.
Budet må være uten forbehold om finansiering. Dokumentasjon av finansiering må vedlegges budet. Det kan bare taes hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

Megler oversender det høyeste/beste budet til saksøker med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

OVERTAGELSE

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingsretten stadfester budet. Dette vil si at handelen er ikke endelig kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtagelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper (megler) oversender saksøkers begjæring til Tingsretten for stadfestelse.

Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet.

Kjøpesummen skal innbetales til Dialog Eiendomsmegling AS.

RISIKO/FORSIKRING

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. Betaler og tiltrer kjøperen før oppgjørsdagen, overtar kjøperen risikoen fra det tidspunktet eiendommen tiltres.

OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

De opplysninger som fremgår av denne salgsoppgaven er innhentet fra nåværende eier av eiendommen, kommunen, takst/tilstandsrapport og andre tilgjengelige kilder. Vi anbefaler at De selv foretar undersøkelser som De mener har betydning for Deres eventuelle kjøpetilbud – helst sammen med fagmann.

Budgiver bekrefter med dette å ha gjort seg kjent med salgsoppgaven og ovennevnte opplysningsskjema vedrørende tvangssalg.

Budgivers signatur:……..……Dato:……

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfull-byrdelsesloven.

Medhjelperen
At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring
Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at EIE Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett
Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse
Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse
Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte
Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler
Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfull-byrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.

...NOEN ORD OG BEGREPER

Dialog Eiendomsmegling

AKSEPTFRIST
Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESGJELD
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

REGULERINGSPLAN
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kjerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Dialog
Eiendomsmegling