

Marienlystgata 6, 3045 DRAMMEN

**3-roms selveier med heis og stor
overbygget balkong på hele 21
kvm Gangavstand til «alt»**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Ole Anders Bjerkedok

Mobil 482 62 702

E-post ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 120 542,-
Total ink omk.: Kr 4 420 542,-
Felleskostn.: Kr 3 349,-
Selger: Randi Vessa Larsen
Sven Olav Larsen

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA/P-rom: 61/57 m²
Tomtstr.: 5365 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 959
Snr. 88

Oppdragsnr.: 1301230062

3-roms selveier med heis og stor overbygget balkong på hele 21 kvm Gangavstand til «alt»

Pen 3-roms i populære Marien lyst Park. Leiligheten ligger i 4.etasje med stor overbygget balkong med fin utsikt mot museumsparken og inneholder: Entre, gang, kjøkken, flislagt bad med varmekabler, lys stue gasspeis og med utgang stor balkong og soverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Bod i kjeller.

Leiligheten ligger vis a vis Museumsparken med kort gangavstand til Strømsø Torg med jernbanestasjon, hovedbusstasjon, forretninger og spisesteder. Gangavstand også til Bragernes med alle tilbud. Kort vei til Marienlyst idrettspark med Drammensbadet, Akropolis treningssenter, tennisbaner, idrettsbaner og kunstgressbane. Union Brygge med bibliotek, høyskolesenter og spisesteder er kun en spasertur unna. 10 min med bil til marka med flotte tur og skimuligheter, samt kort vei til Haukåsløypa.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	69
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 57 m².

BRA: 61 m².

Tomtetype

Felles eiertomt i sameiet.

Tomtestørrelse

5365 m².

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer med beplantninger og heller i atrium. Asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje med en svært sentral beliggenhet vis-a-vis Museumsparken på Strømsø. Få minutters gangavstand til Strømsø Torg med jernbanestasjon, hovedbusstasjon, forretninger og spisesteder. Gangavstand også til Bragernes torg med et godt utvalg av forretninger og spisesteder, samt kino og teater. Kort vei til Marienlyst idrettspark med gode rekreasjonsmuligheter, Drammensbadet, Akropolis treningssenter, tennisbaner, idrettsbaner og kunstgressbane. Gangavstand til Union Brygge med Papirbredden, bibliotek, høyskolesenter, hyggelige spisesteder og Moov treningssenter. Flotte turmuligheter langs Drammenselva, og kort vei til marka både på Strømsø og Bragernessiden med fine tur og skimuligheter, samt kort vei til Haukåsløypa.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til barnehage og Skole.

Skolekrets

Danvik.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til tog og buss.

Bygningssakkyndig

Thomas Green.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann Thomas Green for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 4 300 000,-.

Innhold

Leiligheten inneholder Entrè, gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod, samt bod i kjeller.

Standard

Boligen holder en normal god standard.

Rom for rom:

Entrè:

Entrè med plass til sko og yttertøy. Parkett på gulv og malt gips på vegger.

Bod:

Stor bod med god lagringsplass. Parkett på gulv og malt gips på vegger.

Gang:

Romslig gang med plass til kommode eller garderobe. Parkett på gulv og malt gips på vegger.

Stue:

Lys stue med gasspeis og utgang til stor overbygget veranda på hele 21 kvm. Vannbåren varme via radiatorer. Parkett på gulv og malt gips på vegger.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler. Her er det montert dusjhjørne med dusj på vegg,

vegghengt WC, servant med speil og underskap og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom 1:

Hovedoverom med god plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobe. Parkett på gulv og malt gips på vegger.

Soverom 2

Soverom med plass til seng og garderobe. Parkett på gulv og malt gips på vegger.

Bod:

Låsbar romslig bod i kjelleretasjen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og bad følger leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Gateparkeing/soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring.

Polisenummer

Polise nummer 8575008.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk 2022: 4700 Kwh

Energikarakter

B.

Energifarge

Grønn

Økonomi**Kommunale avgifter**

Kr 8 312,-.

Kommunale avgifter år

2023.

Formuesverdi primær

Kr 874 883,-.

Formuesverdi primær år

2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 149 579,-.

Formuesverdi sekundær år

2021.

Boenheten**Eierbrøk**

60/7637.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 3.349,- pr mnd. inkluderer: Renovasjon, grunnpakke TV/Internett, oppvarming/sentralfyr, á konto gass, utvendig vedlikehold, drift av heis, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, forretningsførsel og revisjon. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.411,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 349,-.

Andel fellesformue

Kr 17 866,-.

Andel fellesformue dato

31.12.2022.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån i sameiet p.t.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS.

Eierskiftegebyr

Kr 6215,-.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 959, seksjonsnummer 88 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/110/959/88:

28.11.2007 - Dokumentnr: 977728 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

og rettighetshaver

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:959

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 982513 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:991
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
og rettighetshaverne
Overført fra: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:959
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 985208 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:991
Erklæring om eiendomsgrenser, eiendomsretter, vedlikehold mv.
kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaverne til eiendommene og
Drammen kommune i fellesskap
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:959
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2007 - Dokumentnr: 985363 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:246
Samtykke til videre utbygging av naboeiendommer og senere uskilte parseler samt
grensejustering
Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Marienlyst Eiendom AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:959
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2011 - Dokumentnr: 675362 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om rett til å plassere bygg nærmere grensen enn 4 meter.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2007 - Dokumentnr: 1024972 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/7637
24.06.2011 - Dokumentnr: 490238 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:246
Rett til å plassere og ha stående felles avfallscontainer for renovasjon
Kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 08.12.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig ihht. reguleringsplan vedtatt 29/10-2002.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper

regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

107 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 300 000,00))

120 542,- (Omkostninger totalt)

4 420 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 542,-.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er provisjonsbasert og avtalt til 1.25 % av eiendommens salgssum. Tilrettelegging kr. 9.900,- Oppgjørsgebyr kr 5.375,-. Markedsføring kr. 15.500,-. Visning kr. 2.900,- (pr. visning). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ole Anders Bjerkedok
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
ole.anders.bjerkedok@aktiv.no
Tlf: 482 62 702

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17
3019 Drammen

Salgsoppgavedato

02.10.2023





















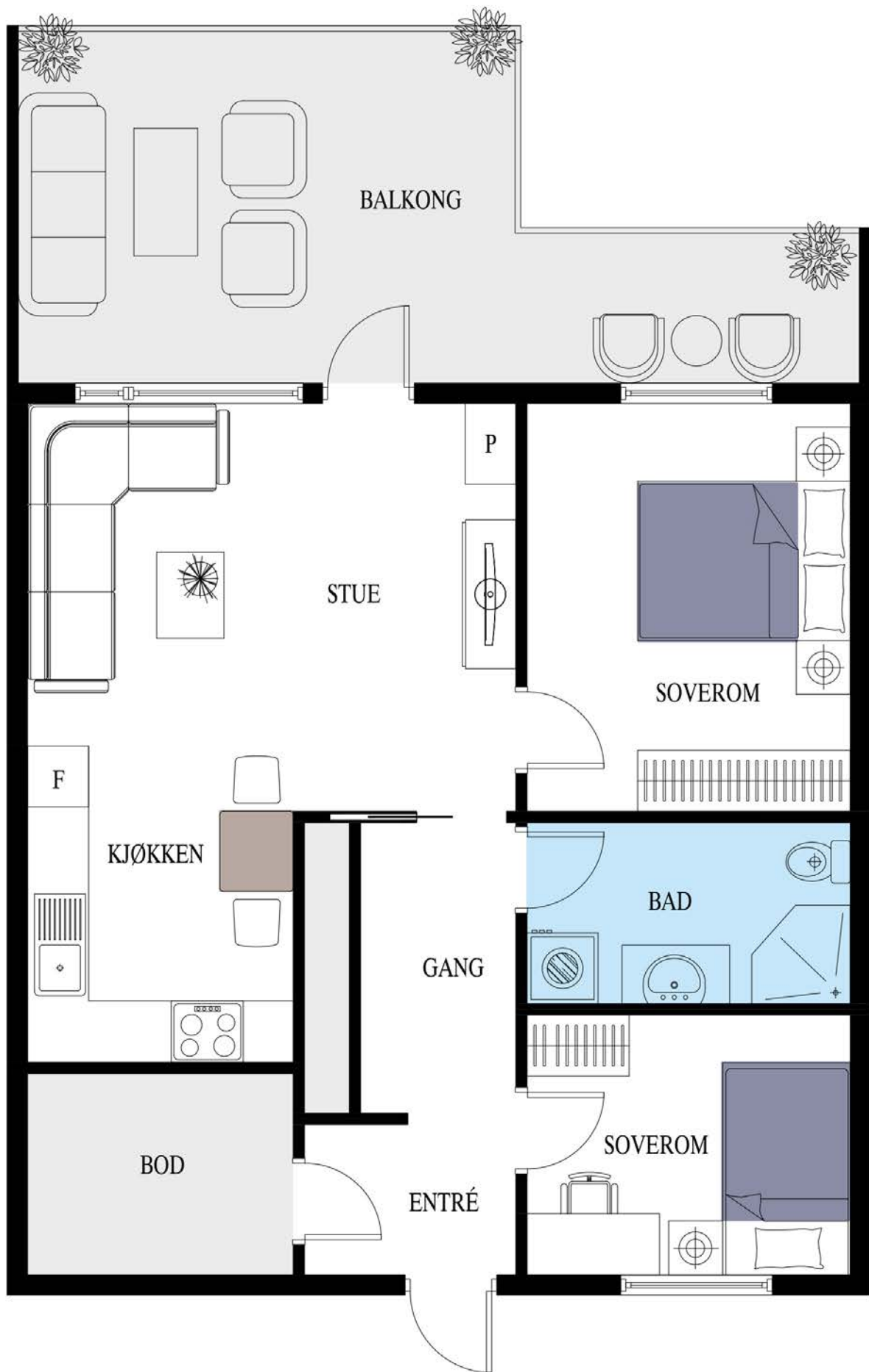












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Marienlystgata 6, 3045 DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 110, bnr. 959, snr. 88

Markedsverdi

4 300 000

Areal (BRA): Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter 61 m²



Befaringsdato: 14.09.2023

Rapportdato: 09.11.2023

Oppdragsnr.: 12114-141189

Referansenummer: AJ7893

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green



Drammen[Takstsenter]



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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredder i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig



Thomas Green
Uavhengig Takstingeniør
thomas@drammentakst.no
974 37 169

Drammen[Takstsententer]

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 4 etasjer over parkeringskjeller, og inntrukket loftsetasje.
Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 4. etasje.

Eiendommen består av boligblokker med seksjonerte leiligheter i boligsameie, opprinnelig bygget i 2008. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter og avviker noe fra dagens bygningskrav, standard, innemiljø, energioptimalisering etc.

Leiligheten har en bod i fellesanlegg.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer med tiden.
Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av bad er avgjørende for videre levetid.
Med tiden anbefales montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Det har blitt utbedret en skade i yttervegg på soverom og i stue, utført i regi av boligsameiet, og det er gjenstående arbeider på soverom. Gjenstående arbeid består av montering av gipsplater, belistning, og malerarbeid.
Ved befaringen ble det ikke indikert fukt i trevirke ved skadestedet.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen inngår i boligsameiets vedlikeholdsansvar.

Eier opplyser om:

- vanninntrengning tak stue, fra flatt tak, og kondenssskade vegg soverom - januar 2023
- utført utbedring av skaden i stue
- vegg soverom er delvis utbedret
- utbedring av skaden skal fullføres i regi av boligsameiet

Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokken er fundamentert med betongfundament på antatt stabile masser.
Grunnmur av betong.
Yttervegger over grunnmur er av stål/betongkonstruksjon og bindingsverk, utvendig kledd med panel og fasadeplater.
Takkonstruksjon, tekket med A-papp og blikkeslag. Beslag på vindusbrett utvendig.
Det er innvendig felles trappeløp og heis.
Adkomst til leiligheten via svalgang.
Fellesareal i kjeller. Leiligheten har en bod i fellesanlegg.

Hovedkonstruksjon og utvendig forhold er ikke tilstandsvurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4. Etasje	61	57	4
Sum	61	57	4

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er innhentet godkjente tegninger på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2007.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegg og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal standard på overflater med referanse til alder.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal standard på overflater med referanse til alder. Generell slitasje i dusj.

Gulvlist på dusjhjørne ligger tett mot gulv og kan forhindre eventuelt lekkasjevann å renne til sluket som er plassert i dusjsone, for øvrig tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 28mm, minimumskravet er 25mm.

Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulvets hoveddel, men det er noe redusert fall i dusj og det blir liggende igjen noe vann ved siden av sluk ved bruk.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning med referanse til alder.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset tilførsel av luft til baderommet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det kan ikke dokumenteres at lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Synlig drenerør i bunn av vannskap, men ingen synlig avrenning på baderommet. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vannskap.

Vannskap mangler sprutdeksel.

Det er rustflekker etter fukt i bunn av vannskap.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i sammenkobling i himling på bad.

Lekkasjen har pågått over tid, og det er fuktskader på luke i himling.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i bod.

Det er 7 kurser. Hovedsikring er på 63A

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom/bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser, i henhold til kursfortegnelse.

63A hovedbryter.

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
2008

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Vinduer

! TG 1

Vinduer består av tre med isolerglass, fra 2007.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.

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

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

Dører

! TG 1

Inngangsdør, med brannklasse B-30.

Balkongdør av tre med isolerglass fra 2007.

Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Dører kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

på 14 m2 ut fra stuen. (7,57mx 1,93m).

Rekkverk av alu/ stål og glass. Betongdekke tekket med fliser.

Takoverbygget balkong med adkomst fra stue.

Terrassen er på ca. 22m².

Består av betongkonstruksjon, tekket med fliser, fundamentert på søyler av stål.

Rekkverk av aluminium og glass.

Rekkverkshøyde er 103cm.

Normal slitasje med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under fliser, noe som indikerer at flisene ikke er tilfredsstillende festet til underlaget eller har løsnet.

Det er stedvis noe ujevnheter/tanning mellom fliser på gulv.

Påregnes regelmessig rengjøring/vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv er tekket med parkett.

Vegger er tekket med malte overflater.

Himlinger/tak er tekket med malte overflater.

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden.

Pågående utbedring etter vannskade på ett soverom. Gjenstående arbeid med montering av gipsplater, listverk og malerarbeid skal ferdigstilles i regi av borettslaget.

Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller består av betong, tekket med parkett.

Normalt god stabilitet i etasjeskiller.

Retningsavvik ble registrert til +/- 4mm gjennom hele etasjen, og innenfor 2m.

Retningsavvikene anses å være normale.

Radon

! TG 0

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

Pipe og ildsted

! TG 1

Tilstandsrapport

Gasspeis montert i stue.
Stålpipes ledes gjennom yttervegg til balkong.
Propanskapp montert på yttervegg på balkong.

Forbruk av propan inngår i felleskostnader og blir fordelt etter sameiebrøk.
Peis og anlegg fungerer normalt ifølge eier.

Regelmessig service og vedlikehold må påregnes.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige behandlede huntonittdører.

Normal slitasje med referanse til alder.
Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom:
FDV-dokumentasjon fremlagt. Det ligger ikke dokumentasjon på utførelse av baderommet i FDV-permen.

Tilstandsgrader er satt med referanse til at halvparten av teoretiske levetid er passert.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Med tiden anbefales montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er tekket med keramiske fliser.
Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal standard på overflater med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal standard på overflater med referanse til alder.

Generell slitasje i dusj.

Gulvlist på dusjhjørne ligger tett mot gulv og kan forhindre eventuelt lekkasjevann å renne til sluket som er plassert i dusjsonen, for øvrig tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 28mm, minimumskravet er 25mm. Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulvets hoveddel, men det er noe redusert fall i dusj og det blir liggende igjen noe vann ved siden av sluk ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater, samt fjerne fuge under gulvlist i dusjhjørne.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i gulv av stål.

Det er noe synlig membran i sluk, og ved rørgjennomføring for avløpsrør under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterspørres dokumentasjon på utførelse.
Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.

4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Montert innredning med servant, dusjhjørne med skyvedører av glass, og veggtoalett.
Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett. Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser/ innhente dokumentasjon på om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter. Det kan vurderes å etablere synliggjøring for evt. lekkasjevann fra vegg-wc, eller evt. montering av lekkasjesikring. Konstruksjonen anbefales holdt under oppsyn.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

! TG 2

Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet ventilasjonsanlegg.

Begrenset tilførsel av luft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset tilførsel av luft til baderommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere luftespalter i dør eller karm, for tilførsel av tilstrekkelig mengde luft til baderommet.

4. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

! TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom. Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken:

Gulv er dekket med overflater av parkett.

Vegger er dekket med malte overflater. Fliser montert på vegg over kjøkkenbenk.

Tak/himling er dekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med glatte fronter.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.

Opplegg til oppvaskmaskin.

Generelt vedlikehold og småjusteringer kan påregnes med tiden.

Det ble ikke indikert fukt ved befaringen.

Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekksventil på vegg og avtrekksvifte over platetopp.

Fungerte normalt ved befaring.

Lyspære virket ikke ved befaringen.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger består av plast (rør i rør).

Fordelerskap montert på baderom.

Vannmålere og stoppekraner montert i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det kan ikke dokumenteres at lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Synlig drenerør i bunn av vannskap, men ingen synlig avrenning på baderommet.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vannskap.

Vannskap mangler sprutdeksel.

Det er rustflekker etter fukt i bunn av vannskap.

Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser i rørskap/ fremskaffe dokumentasjon på om lekkasjevann fra vannskap er ivarettatt på tilfredstillende måte.

Det må tettes rundt rørgjennomføringer og montere sprutdeksel i vannskap og tettemuffer på varerør i kjøkkenbenk.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør består av plast, og støpejern/soil gjennom etasjeskiller.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

! TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten, sentral montert på teknisk rom/bod.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1

Oppvarming består av gasspeis, og radiatorer.
Gulvvarme i baderomsgulv.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvann fra felles varmesentral.

Andre installasjoner

TG 1

Døralling, med automatisk døråpner montert.
Innlagt fiberkabel i boligen.

Vannbåren varme

TG 2

Leiligheten har radiatorer montert på soverom og i stue, tilknyttet felles varmesentral.

Fordelerskap montert i himling på baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i sammenkobling i himling på bad.
Lekkasjen har pågått over tid, og det er fuktskader på luke i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at installasjoner kontrolleres av fagkyndig personell.
Luke i himling på baderom kan påregnes utbedret eller fornyet.
Regelmessig service og kontroll av anlegget må påregnes.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i bod.
Det er 7 kurser. Hovedsikring er på 63A

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom/bod.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser, i henhold til kursfortegnelse.
63A hovedbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, kun FDV-dokumentasjon.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, og det anbefales å foreta en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

TGI

Røykvarsler montert.

Brannslukningsapparat sist kontrollert i 2016 er plassert i teknisk rom/bod.

Brannslukningsapparat skal fornyes minimum hvert 10. år.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

61 m²/57 m²

*Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter :
Entré, Gang, 2 Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Stue*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 2 700 000

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

4 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	17 866
Fradrag for andel felles gjeld	-	504

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt 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 i henhold til retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, konferer eiendomsmegler hva felleskostnader dekker.	Kr.	40 932
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 700 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Selveier Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. Etasje	61	57	4	Entré , Gang , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom 2	Teknisk rom/bod
Sum	61	57	4		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Takhøyde i 4.etasje er 2,34m, og 2,16m i entre/gang.

Nettingbod i fellesanlegg er på ca. 6m², merket med 422.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet godkjente tegninger på boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2023	Thomas Green	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	110	959	0	88	5365 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Marienlystgata 6

Hjemmelshaver

Larsen Randi Vessa, Larsen Sven Olav

Kommentar

Felles eiendom

Boligselskap

Es Marienlyst Park 2

Eierandel

60 / 7616

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

992155159

Felles formue

Kr. 17 866 31.12.2022

Felles gjeld:

Kr. 504 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i et etablert område på Strømsø, i Drammen.
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

Privat frem til offentlig.

Tilknytning vann

Privat stikkledning frem til offentlig.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning frem til offentlig.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.
Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	06.09.2023		Fremvist	0	Nei
FDV-Perm	11.06.2008		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	12.09.2023		Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.09.2023		Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	08.12.2009		Innhentet	0	Nei
Tegninger	14.09.2006		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ7893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Drammen	
Oppdragsnr.	
1301230062	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sven Olav Larsen	Randi Vessa Larsen
Gateadresse	
Marienlystgata 6	
Poststed	Postnr
DRAMMEN	3045
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1301230062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanninntrengning tak stue, fra flatt tak - januar 2023. Kondenssskade vegg soverom - januar 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført utbedring av skaden i stue, beskrevet ovenfor. Kondenssskaden vegg soverom er delvis utbedret, dog gjenstår innfelling av gipsplate, lister og maling. Sameiestyret er varslet og skal sørge for fullføring.

Arbeid utført av

Recover AS - kontaktperson Bjørn Harald Haune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Recover AS utarbeidet skaderapport 19.01.2023 vedr. fuktskadene beskrevet ovenfor.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1301230062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Olav Larsen	202702da17d8722b5ddcf89 a32b0d0cd8ad855a7	12.09.2023 14:47:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Vessa Larsen	1ee1ddf2aa3915bcef88036f 59c8d6acac4b7a7b	12.09.2023 14:52:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1301230062

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

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK II, Org.nr. 992 155 159

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

1. Ivareta drift av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesområde
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

(1) Eierseksjonssameiet består av 111 boligseksjoner (omtalt som bruksenheter eller seksjoner), benevnt med B i oppdelings-begjæringen, beliggende på gnr 110 bnr 959 (eiendom er fradelt gnr.110 bnr. 241) i Drammen kommune. Oppdelingsbegjæringen er datert 10.9.2007 og tinglyst den 12.12.2007. Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 1-4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

KAP 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen). 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, oppsetting av oppheng for flagg, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele eierseksjonssameiet Marientlyst Park II, og etter forutgående godkjenning av styret.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonseier installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(2) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(3) Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KAP 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

§ 3-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

§ 3-3 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.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

(1) 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår,
3. Revisjonsberetningen for foregående kalenderår,
4. Behandle vederlag til styret,
5. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
6. Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité,
7. Velge revisor dersom denne har fratrådt,
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) Alle seksjonseierne 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.

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest én måned etter årsmøtet.

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 3-10 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

§ 3-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3-12 Valgkomite

Årsmøte velger en valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av tre seksjonseiere. Medlemmer av valgkomiteen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges. Valgkomiteen velger selv sin formann. Innstilling til valg av medlemmer til styret skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuell godtgjøring til valgkomiteen.

KAP 4. STYRET

§ 4-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder og tre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre, og ved fratre må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 4-2 Styremøter

(1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) 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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

§ 4-3 Styrets virksomhet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4-6 Inhabilitet

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

KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.

§ 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Garasjeseksjonen skal ikke dekke noen del av fellesutgiftene, slik at denne seksjonens eierbrøk ikke vil inngå i beregningsgrunnlaget ved utligning av fellesutgiftene på boligseksjonene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

(4) Følgende kostnader er likedelingskostnader som fordeles likt på hver enkelt seksjonseier. Dette består av følgende:

- a. Vedlikehold av gassanlegg, inspeksjon av gasspeiser, leie av utvendig gasstanker, brannsikring samt ventilasjon og filterskifte
- b. Kabel-TV
- c. Renovasjon/renhold (Drammen kommune)
- d. Kostnader med dugnadsarbeid, styrearbeid og generalforsamling
- e. Felleskostnader for boder i garasjeanlegg
- f. Styrehonorar og forretningsførerhonorar
- g. Bankomkostninger (gebyr ved betalingstransaksjoner)

Generelt:

- a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.
- b. Forbruk av gass til gasspeisene blir forskuttet over sameiets budsjett. Frakopling eller manipulering av teller på gasspeis er ulovlig og kan føre til rettsforfølgelse.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(7) For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5-2 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige å konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

(4) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

KAP. 6 GARASJEANLEGGET

§ 6-1 Garasjeanlegget

(1) Garasjeseksjonen er skilt ut som egen anleggseiendom (dvs. en eiendom under bakken som gis eget gnr/bnr) og eies av Marienlyst Parkering AS (org.nr. 981 362 918). Disse vilkår er tinglyst som heftelse på gnr 110 og bnr 959 og skal hvile som en heftelse på samtlige seksjoner.

(2) Sameiet disponerer ikke eget parkeringsareal, og tilrettelegging og utvikling av infrastruktur for el-bil og ladbare hybrider i garasjeseksjonen, må fremmes for Marienlyst Parkering AS, jfr, første ledd. Bytteordningen som fremgår av eierseksjonsloven § 26 for parkeringsplasser som er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjelder ikke da sameiet ikke har egne parkeringsplasser.

§ 6-2 Bruksrett/leierett i garasjeseksjonen

Det er en forutsetning at det skal tinglyses en erklæring om at de seksjoner/seksjonseiere som har bruksrett til/leier parkeringsplass samt har bruksrett til boder i garasjeseksjonen, skal få rettsvern ved at erklæring om bruksrett/leierett blir tinglyst som en heftelse på garasjeseksjonen. Dersom en slik erklæring ikke lar seg tinglyse, er bruksretten/leieretten til parkeringsplass samt bruksrett til boder gjennom denne bestemmelse nedfelt i vedtektene. Eierseksjonssameiets forretningsfører skal i så fall føre et rettighetsregister som til enhver tid er oppdatert.

§ 6-3 Fordeling av felleskostnader for garasjeseksjonen med boder

Felleskostnader for garasjeseksjonen, fordeles forholdsmessig på de som har bruksrett til boder og bruksrett/leierett til parkeringsplasser. Fordeling skal skje på grunnlag av det areal vedkommende disponerer.

KAP. 7 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

§ 7-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdel, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, vinduskarmer og ytterdører.
- j) låser og nøkler til bruksenheten

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

(9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.

(11) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

§ 7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjøringen.

(2) 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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

§ 7-3 Vedlikehold og kontroll av gassanlegg (gasspeis)

(1) Den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at kravene i den til enhver tid gjeldene *forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen*, overholdes. Sameiet inngår avtale med kompetent firma for å utføre service/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav, og den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at servicefirmaet får tilgang til anlegget i den enkelte bruksenhet for å utføre nødvendig service og vedlikehold. Eventuelle utbedringer utenom selve inspeksjonen som ikke skyldes alminnelig slitasje, skal belastes seksjonseieren.

(2) Dersom seksjonseieren ikke stiller bruksenheten til rådighet for inspeksjon i tråd med sameiets inspeksjonsplan, kan styret sette en frist for seksjonseier til å gjennomføre den forskriftsfestede plikten til vedlikehold og inspeksjon. Styret kan kreve at seksjonseier selv avtaler tidspunkt med firmaet sameiet bruker, og betaler for inspeksjonen. Når inspeksjon/vedlikehold er utført, skal dette meldes og dokumenteres til styret.

(3) Dersom styret har satt en frist for å gjennomføre vedlikehold/inspeksjon to ganger uten at dette er etterfulgt, kan styret varsle brannvesenet som tilsynsmyndighet. Hvis manglende vedlikehold/inspeksjon i henhold til forskriftsfestede krav i en bruksenhet medfører en slik fare at gassanlegget i sin helhet må stenges, vil utgiftene ved stengning og restart bli belastet eier av den aktuelle seksjonen.

KAP. 8 ANDRE BESTEMMELSER

§ 8-1 Ordensregler

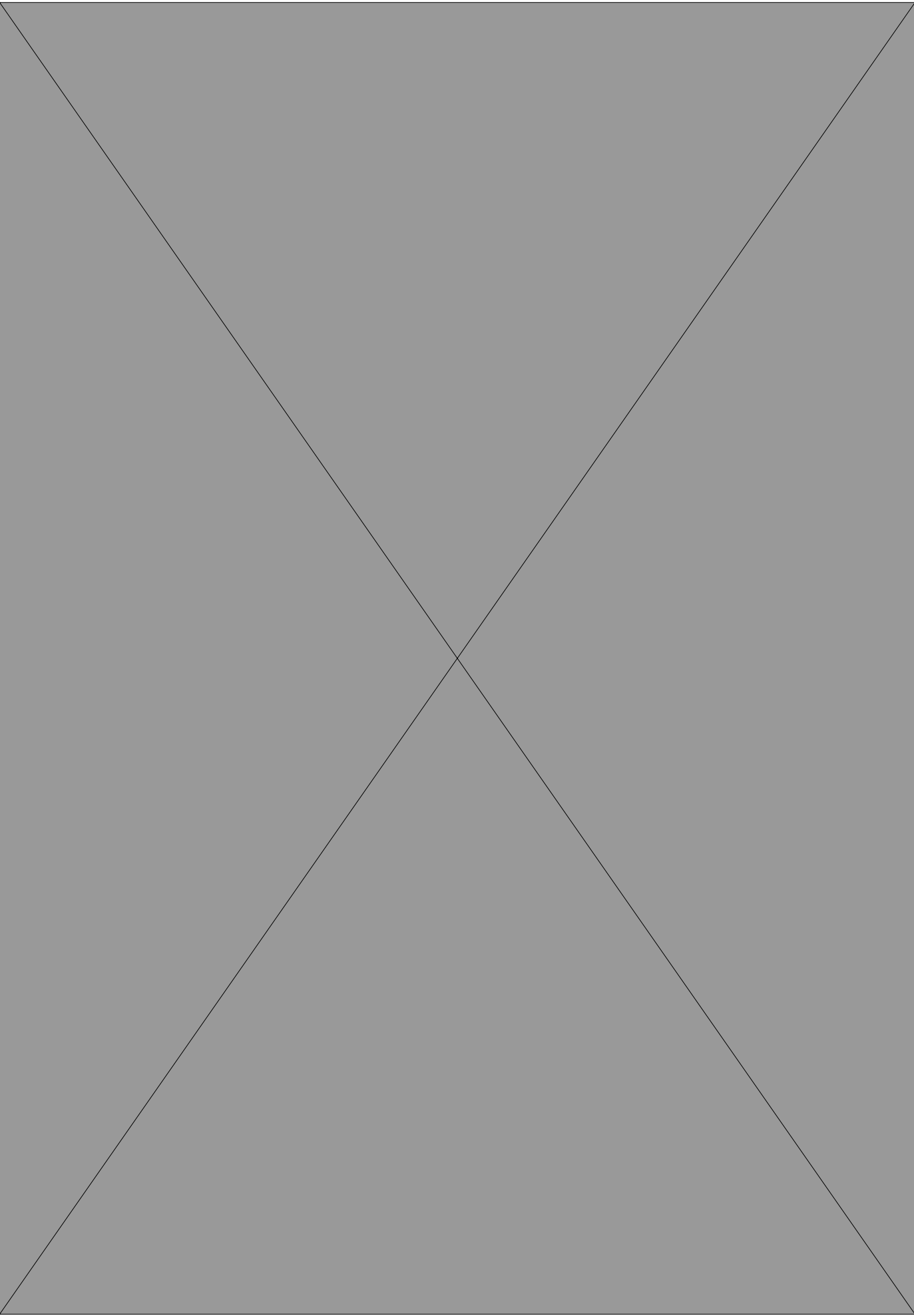
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

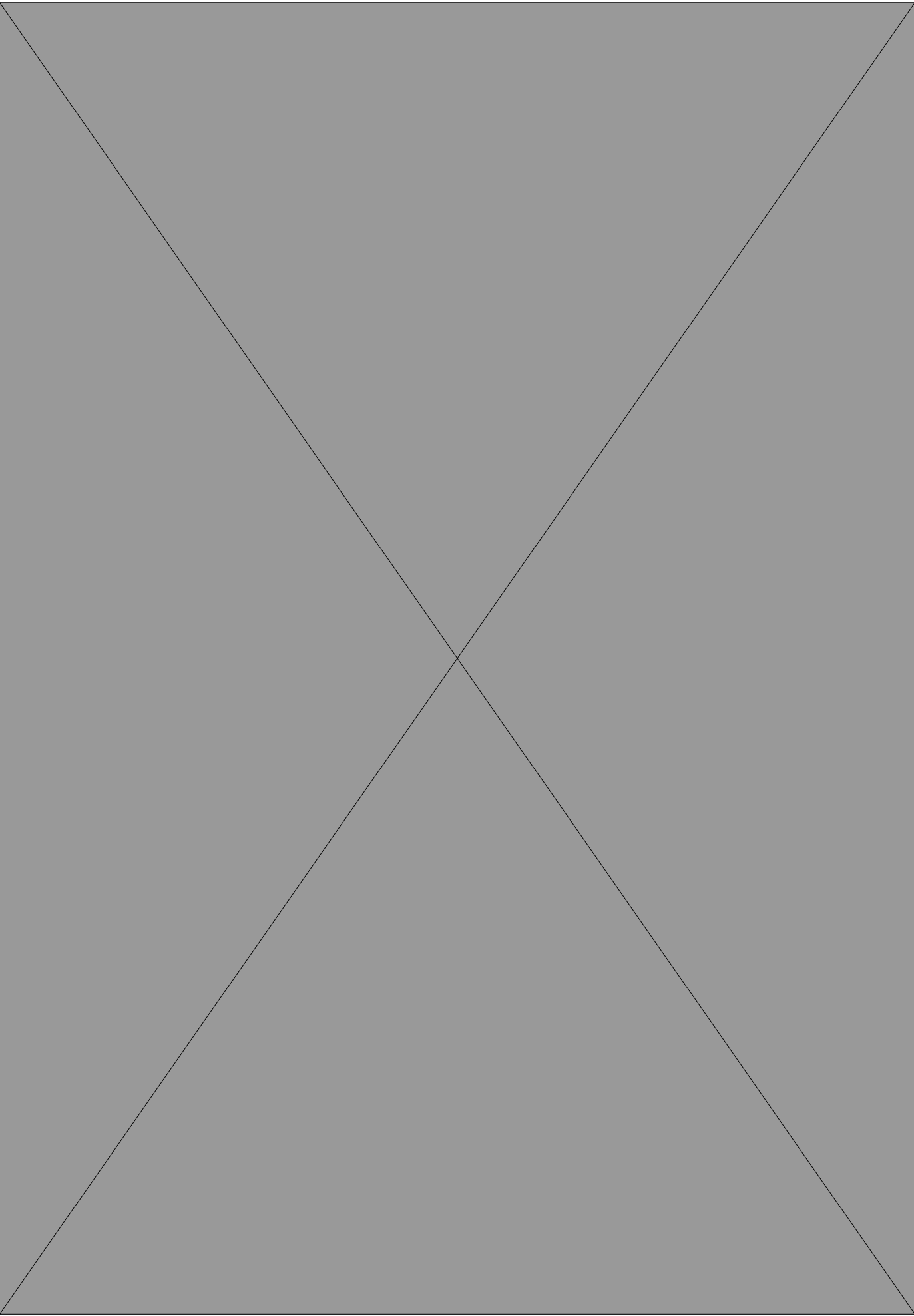
§ 8-2 Endringer i vedtektene

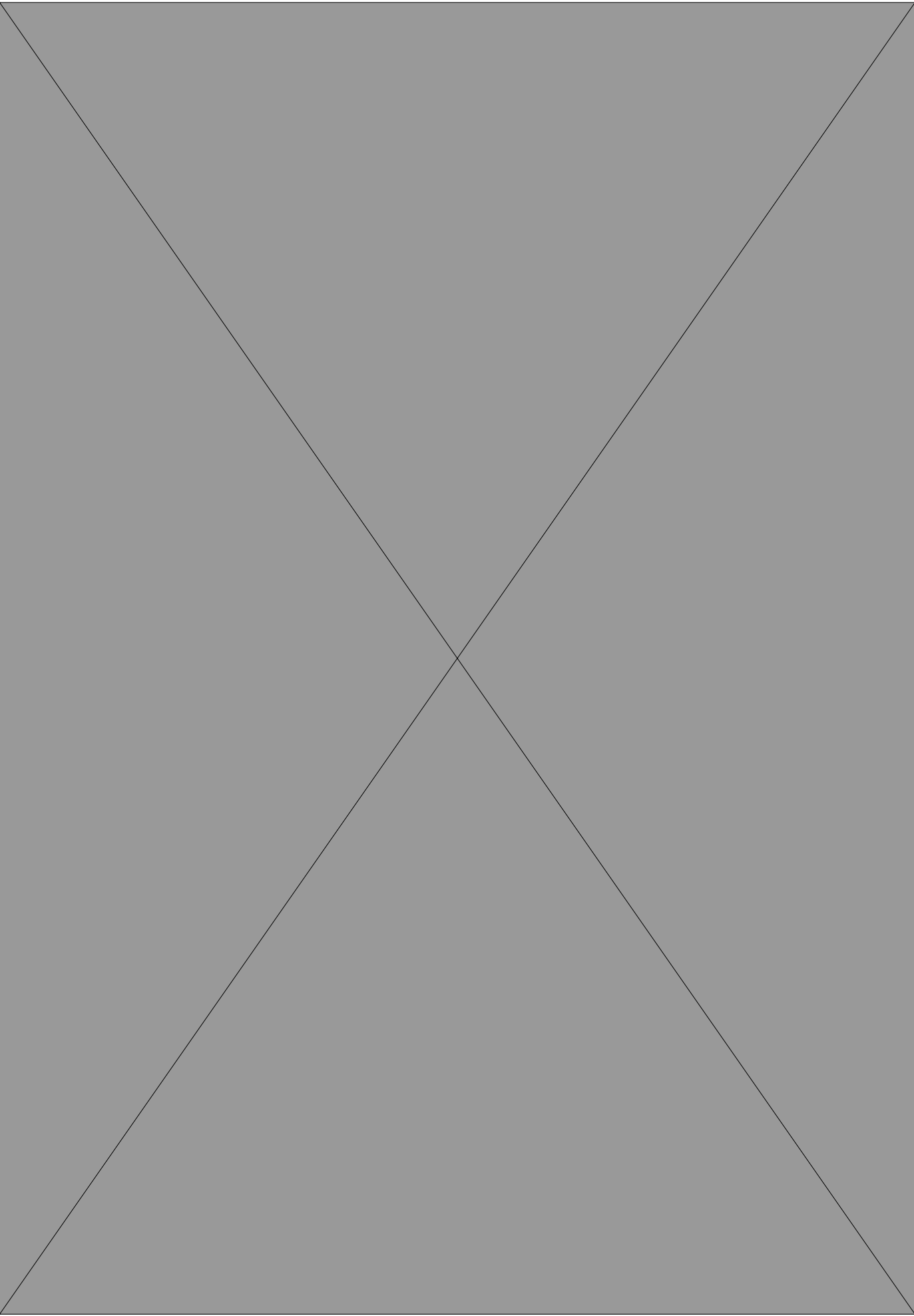
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 8-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.







ORDENSREGLER FOR SAMEIET MARIENLYST PARK II

Innhold

1. Bruk av fellesarealer og fellesanlegg	1
2. Regler for ro i leilighetene	2
3. Renhold og dugnad.....	2
4. Garasjer og parkering	3
5. Diverse.....	3
6. Ansvar	4
7. Kommunikasjon og konsekvenser ved mislighold.....	4

Et boligsameie utgjør et felleskap som seksjonseierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom seksjonseierne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

1. Bruk av fellesarealer og fellesanlegg

1.1 Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige seksjonseierne ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller til vanlig bruk av trapperommet.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å la barn å leke i garasjeanlegget.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Hver enkelt bruksenhets utvendige fasade, så som terrasse, himling, kledning, søyler, utgangsdør, vinduer og gulvdekke i svalgang er sameiets estetiske uttrykk. Enhver endring av dette skal skriftlig forhåndsgodkjennes av styret. Det tillates ettermontert markiser på forskriftsmessig vis, og under den forutsetning at gjeldende fargekode fastsatt av styret benyttes. Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra

styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 Enhver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7. Det er ikke tillatt å luften hunder inne i atriumet. Tilgrising i fellesarealer, så som i trapperom, garasjer, og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

1.8 Utgangsdører skal alltid holdes låst. Det skal ikke slippes inn noen som skal inn til andre enn en selv. Dører til boder skal alltid holdes låst.

1.9 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.

2. Regler for ro i leilighetene

2.1 Enhver plikter å påse at bruksenheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 – 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrument. Støy, herunder høyrøstet sang, musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i kirketid.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

3. Renhold og dugnad

3.1 Fellesarealet skal rengjøres minst en gang i uken, senest på fredager i den enkelte uke. Sameiet leier inn et firma/person som sørger for nødvendig renhold av fellesoppganger, trapper og heiser.

Arbeidsoppgaver ved renholdet er: renhold av oppganger, inngangsparti, fjerning av flekker i korridorer, trapper, vegger og dører (herunder ned til garasje), heiser, speil i heiser og vinduspuss i oppganger. Tørke støv på oversiden av alle gelendere. Vasking under dørmatter og risting av disse.

3.2 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med anvisninger fra kommunens renovasjonsselskap. Det er ikke tillatt å sette igjen ting i søppelrommet som ikke er våtorganisk avfall, restavfall, plast eller papir.

3.3 Det kan avholdes inntil to dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst

to ukers skriftlig varsel til sameierne. Det kan bli aktuelt å kreve inn avgift, dersom seksjonseiere ikke møter og dersom dugnad blir vanskelig å gjennomføre ved lav oppslutning, og styret ser det hensiktsmessig å leie inn noen til å foreta nødvendige arbeider som var tenkt utført via dugnad.

4. Garasjer og parkering

4.1 Garasje plassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løstøre. Lagringsplass i kjeller er for de som har bruksrett til boder og lagring i disse.

4.2 Dersom ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt i alle oppganger i sameiet.
- Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen den frist styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

4.3 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk eller nødvendig tilbringertjeneste.

5. Diverse

5.1 Tap av nøkler eller åpnere til garasjeport må meldes til styret.

5.2 Det skal være en standardisert postkasse- og ringeklokkemerking i tråd med vedtak av generalforsamlingen. Informasjon om dette ligger på sameiets intranett og ny seksjonseier/leietaker må gjøre seg kjent med dette og selv bestille merking i tråd med dette.

5.3 Ved flytting eller andre grunner til at man bruker heisen over lang tid, skal det settes opp varsel om dette i den gjeldende heis minst en dag i forkant.

5.4 Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Det samme gjelder eventuelle terrassevarmere. Disse må ikke forlates uten tilsyn.

5.5 Alle seksjonseiere/leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks. Brannmelder som er i hver enkelt leilighet må ikke røres, da dette kan innebære svikt i systemet, samt at dette påfører sameiet kostnader til reset av brannvarslingsanlegget. Den enkelte seksjonseier/leietaker vil bli belastet for kostnader ved å rette opp feil ved brannmelder/restarte systemet som er en konsekvens av at seksjonseier/leietaker har rørt brannmelder/brannvarslingsanlegget.

5.6 Hver seksjonseier/leietaker må føre tilsyn med pulverapparatet i den enkelte leilighet og vende dette hver 6. måned.

5.7 Fyrverkeri på sameiets område er forbudt.

5.8 Blomstervanning og vask av terrassen bør gjøres med forsiktighet, slik at det ikke renner ned til naboen under.

6. Ansvar

6.1 Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av sin husstand, leietakere og andre som seksjonseier svarer for.

6.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet fra noen som seksjonseier svarer for etter punkt 6.1.

7. Kommunikasjon og konsekvenser ved mislighold

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til seksjonseierne skal enten skje ved direkte kontakt med den enkelte seksjonseier eller via postkasse eller e-post. Meddelelser anses for gitt dagen etter at denne er levert i seksjonseiers postkasse/innboks. Styret har egen postkasse ved styrerommet og henvendelser som legges der senest en uke innen varslet styremøte vil bli behandlet på styremøte. Det sammen gjelder henvendelser som er mottatt på styret e-postadresse senest en uke før varslet styremøte.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av seksjonseier eller leietaker som fremmer saken. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre seksjonseiere eller leietaker for brudd på ordensreglene, skal i utgangspunktet forsøkes tas opp direkte med vedkommende, eller søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en bruksenhet, dersom det innen bruksenheten kan antas å foreligge forhold som er i strid med ordensreglene.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Vedtatt av årsmøtet 23. april 2018.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Marienlystgata 6
3045 DRAMMEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Anders Bjerkedok**Oppdragsnummer:** 1301230062**Telefon:** 482 62 702
E-post: ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.10.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre