

aktiv.





salgsleder/partner/ eiendomsmegler MNEF/jurist

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 990 000,-
Omkostn.: Kr 250 990,-
Total ink omk.: Kr 10 240 990,-
Felleskostn.: Kr 7 568,-
Selger: Gunn Marit Holter

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 173/184 kvm
Tomtstr.: 2534.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 114, bnr. 1457
Gnr. 114, bnr. 1457
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1301240050

173 kvm terrasseleilighet m/77 kvm terrasse i 2.etg. Sydvestvendt og solrikt. 2 garasjeplasser m/elbillader.

Velkommen til Bergstien 25B!

Leiligheten er stor og på ett plan. Klassisk stil og fin standard. Stor terrasse m/fantastisk utsikts- og solforhold. Beliggenheten er formiddabel. Kort vei til sentrum og marka.

- Sentralt, men ikke for sentralt.
 - Trappefri adkomst.
 - Heis og peis.
 - Stort!
 - Solrik terrasse m/fantastisk utsikt over Drammen by.
 - 2 parkeringsplasser i garasje.
 - Stor bod i kjeller.
 - Eierleilighet.
- Virtuell visning: Trykk på 360ikon/under nyttige lenker på Finn -



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	53
Tilstandsrapport	57
Energiattest	147
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 173 m² Entré, toalettrom, vaskerom, bod, stue, kjøkken, gang, bad/wc, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

77 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er bod i kjeller

Tba er terrasse-balkong.

Tilhørende 2 p-plasser og en bod i kjeller som er snr. 9

Første inngang/entre er valgt medregnet i arealene, selv om de ikke er inntegnet på seksjoneringstegningene, dette innebærer at leiligheten er 6 kvm større og kan gjøre utslag på sameiebrøk og fordeling. Anbefales reseksjonert slik at brøken blir riktig

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2534.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med beplantninger, prydbusker, heller i gårds plass og asfaltert innkjøring.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet som en del av Bragernesåsen. Her har du kort vei til både marka med flott natur og gangavstand til sentrum med alle fasiliteter. Leiligheten har en høy og fri beliggenhet med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

På vinterstid er området et yndet startsted for flotte langrennsløyper innover i marka, og på sommerstid er det milevis med flotte fotturer, og ikke minst fine badevanmuligheter. Kort vei til inngangen inn til Hamborgstrømskogen hvor du enkelt kan ta deg videre til perler som Landfalltjern og Hamborgstrømskogen. Fra boligen går du ned til sentrum på ca. ti minutter.

Det er kort vei til byens servicetilbud. Her har du et rikt utvalg av dagligvarebutikker. Like ved ligger også flere ulike barnehager som er godt tilrettelagt for hverdagslogistikk med henting- og levering. Med Bragernes torg som utgangspunkt har du tilgang til flere kjøpesentre, nisjebutikker og et rikt utvalg av kafé og restauranter. Blant annet har man populære Backstube som holder søndagsåpent og tilbyr et rikt utvalg av bakevarer til søndagskaffen. I tillegg til handel- og servicetilbud tilbyr også Bragernes fine turmuligheter langs elva. Her strekker det seg en flott gangvei langs elvebredden, som ved hjelp av de ulike broene kan gjøres til en fin runde. Papirbredden og Ypsilon er et flott turmål, med både butikk- og kulturtilbud. Det anbefales å besøke Darios for en is eller biblioteket i helgene.

Vurderer du å flytte til Drammen?

Mange som bor i Drammen pendler til Oslo og Kongsberg. Mange påpeker at Drammen de senere årene har hatt en rivende utvikling, selv om vi som har vokst opp her synes det alltid har vært fint å bo i byen vår Drammen. Spisestedene har fått seg et løft og det er mange aktiviteter å ta seg til. Test f.eks. Condelica som er konditori, kafé og restaurant. Evt. Tilskuddet Lille Ælling eller La Boulangerie. Vi har alpinløyper, trampolinepark, elvecruise, kino og Spiralen for å nevne noe. Om vinteren er det skøytebane på torget og skisprint har vært arrangert med stort hell. Om sommeren arrangeres det Elvefestival med en rekke artister og aktiviteter. Union Scene og Drammens teater byr på opplevelser gjennom hele året. Det er også et fint studentliv i Drammen med Universitetet i Sørøst Norge, Campus Drammen i spissen. Rekord Bar er populært for den som er glad i god drikke, hamburger, Shuffleboard, Flipperspill og gode venner. O'Learys og Skutebrygga er også populært. For den som er glad i god mat er Frukt og Grønt en populær restaurant. Friluftsmulighetene er mange.

Drammensmarka har et svært godt løypenett og mange deltar på Topp7turen. Langs elva har vi sandstrender i sentrum hvor det er fint å bade. Rivaliseringen i fotball

mellom Strømsgodset og Mjøndalen IF skaper engasjement og får utløp i Ælv Classico.

Les mer om byen på: Drammen.no

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets

Se kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Reisetid med tog fra Drammen stasjon:

- 13 minutter til Asker
- 25 minutter til Lysaker
- 28 minutter til Skøyen
- 32 minutter til Nasjonalteatret
- 36 minutter til Oslo S.
- 62 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen
- 8 minutter til Mjøndalen
- 45 minutter til Kongsberg
- 36 minutter til Tønsberg
- 57 minutter til Torp

Det går flere busser i området. Med bil tar det 60 min. til Sandefjord Lufthavn Torp og 70 min. til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Se mer på Brakars, Vys, Vybuss' og Flytogets hjemmeside, samt på Google Maps. Minutter i cirkatall i annonse og salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Jan-Erik Mikarlsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av boligbygg/terrassebolig med selveier leiligheter over fire etasjer, inkludert p-kjeller. Boligen er fundamentert med betongfundament på stabile

masser. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur er av mur og i hovedsak trekonstruksjon, kledd med trepanel. Takkonstruksjon, tekket stein. Renner og nedløp av stål. Beslag på vindusbrett utvendig. Det er innvendig felles trappeløp og heis. Fellesareal i kjeller, samt at det er tilhørende bod og 2 p-plasser til besiktiget leilighet. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Noen faste vinduer. Utvendig solskjerming mot byen. Leiligheten har malt/behandlet hovedytterdør. Malt balkongdør med isolerglass. Terrasse, 77 kvm, ut fra 2. etasje består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av "Balau" terrassebord / hardt trevirke.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW. Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Svar: Ja

Beskrivelse: Rørleggervakta AS

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: 2019, bytte av deler i sisterne.

2.5 Er forholdet byggemeldt?

Svar: nei

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

Svar: Nei

Beskrivelse: Ikke benyttet siste ti år. Kontrollert DB IKS 13.02.20218

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus for ca. ti år siden. Musebånd/-sperre utbedret.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i himling. Utbedret gjennom sameiet. Se vedlegg i salgsoppgave

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

Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Svar: Ja

Beskrivelse: Bytte av jordfeilbryter

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

Beskrivelse: Ingeniør Pettersen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Blomsterkasse på terrasse

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

Svar: Ja

Beskrivelse: To stk.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sykehuset

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

Svar: Ja, i sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se punkt 10+23. Mycoteam AS. Utbedring v/Tømremester Bogen & Mathisen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Rassikret

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, for vannlekkasjen. Sameiet betalte utbedring. Sameiet krever dette av BW

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan

medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran på terrasse skal utbedres

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus for ca. ti år siden. Musebånd/-sperre utbedret.

Innhold

2. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og 3 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på ca. 11 kvm i kjeller. Yttervegg i bod opplyses å være isolert.

Ellers disponerer leiligheten to parkeringsplasser i felles garasje.

Standard

Overflater:

Gulv varierer i ulike rom med belegg, parkett og fliser. Det er lagt ny parkett i gang og på to av soverommene.

Vegger har malte plater og tapet. Himlinger med malte plater.

Entré:

Fra felles oppgang med heis har leiligheten en romslig entré med flislagt gulv og varmekabler i yttergang, samt en mellomgang med stor skyvedørsgarderobe. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Skyvedørsgarderoben setter et ryddig og klassisk preg på gangen.

Stue:

Pen stue som utstråler klassisk stil. Stuen har mange og store vindusoverflater som gir rikelig med lys inn, og ikke minst en fantastisk utsikt ut over Drammen by. I tillegg har stuen utgang til romslig veranda med meget gode solforhold. Her er det såpass romslig at du fint kan møblere med ulike møbelseksjoner i ulike soner. Den klassiske peisnnsatsen er et naturlig midtpunkt i rommet, og kan lett sees fra flere ulike soner i stuen.

Kjøkken:

Innholdsrikt kvalitetskjøkken med eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en kjølehjørnet med ekstra god plass til matvarer. Kjøkkenet utstråler kvalitet og å være velutstyrt. Her er alt tilrettelagt for en god matlagingsopplevelse. Meget god skap- og benkeplass. Kjøkkenrommet har også plass til trivelig spisebord med utsikt ut over byen.

Vaskerom:

Leiligheten har en velstelt og funksjonelt vaskerom med skapinnredning, kum, arbeidsbenk og opplegg til vaskemaskin. Meget praktisk rom som sørger for at praktiske vaskerutiner kan gjøres så effektivt som mulig.

Bad:

Romslig flislagt bad med varmekabler. Kombinasjonen av lyse og blå fliser gir badet et friskt uttrykk. Badet inneholder innfliset badekar med dusjnise, veggmontert toalett og dobbel servant med skapinnredning.

Toalettrom:

I sammenheng med gangen har leiligheten et praktisk og enkelt toalettrom. Inneholder toalett og servant med skap innernding.

Soverom:

Leiligheten inneholder tre gode soverom, alle med skyvedørgarderobes med speil.

Vaskerom:

Leiligheten har en velstelt og funksjonelt vaskerom med skapinnredning, kum, arbeidsbenk og opplegg til vaskemaskin. Meget praktisk rom som sørger for at praktiske vaskerutiner kan gjøres så effektivt som mulig.

Annet:

Boligen er visningsvasket og vaskes lettere over til overtakelse.

Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes ved kjøp av bruktbolig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått tilstandsgrad, TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Noen faste vinduer. Utvendig solskjerming mot byen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold. Enkelte vinduer subber.
- Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder. Vinduer fungerer, men har passert halvparten

av antatt forventet leve-bruktid.

Dører:

Leiligheten har malt/behandlet hovedytterdør. Malt balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.
 - Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak:

- Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse, 77 kvm, ut fra 2. etasje består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av "Balau" terrassebord / hardt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Membran under dekke fra -97. Det er opplyst at det vil bli utført tiltak vedr membran på denne terrassen, da det har vært en lekkasje ned i etasjen under. (sameiesak)
- Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er 85 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstand er gitt ut i fra ny lov og forskrift. Oppgradering /tiltak vedr membran og rekkverk lukker avvik.

Andre utvendige forhold:

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater:

Gulv er tekket med beleg, parkett og fliser. Ny parkett i gang og to soverom etter en lekkasje fra ovenpåliggende terrasse. Vegger er tekket med malte overflater / plater og tapet. Himlinger/tak er tekket med malte overflater / plater.

Vurdering av avvik:

- Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige

overflater med tiden.

- Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater som riper,sår.

Stedvis sol falmet parkett.

- Det er stedvis registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, med opplag på ståldrager, tekket med plater / bord, etter byggemåte isolert. Stedvis registrert noen ujevnheter - retningsavvik på gulv.

Det vites ikke noe om lydforholdet mellom enhetene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt retningsavvik i gang-soverom fra 5-12mm

- Det er i stue målt retningsavvik fra 8-12mm

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Overflater og innredning (kjøkken):

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum. Ny vannkran, 2021.

Integrerte hvitevarer er: komfyr (2014), komfyrtopp (-97), kjølehjørne og oppvaskmaskin. Eier opplyser at kjølehjørne har byttet agregat, men ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det kan påregnes noe justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Bygningsdel / kjøkken fungerer.

Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.

Vannledninger:

Vannledninger består av kobber, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe smelling i vannrør, når man lukker brått. Dette indikerer at vannrør er dårlig festet/klamret.

- Ved tapping på 2 steder halveres trykket på vask, bad.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med oppgradering og det vil være naturlig og ta ved oppgradering av

bad og vaskerom som har passert sin forventet leve/brukstid.

Varmtvannstank:

Det er en standard 200 ltr bereder, -97, montert med stikk. Plassert på bod. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW. Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

Skjult - åpent el-anlegg med automatsikringer. El-skap er plassert på bod. Montert el-bil lader, 2021. Byttet jordfeilbryter.

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 forenklete 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997

Spørsmål til eier

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

Ja ifg eier

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

Ja Montert el billader i 2021

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller

eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei lfg eier

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. Med ref til alder kan det påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger ref alder.

Generell kommentar:

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Forhold som har fått TG3:

Generell

Vaskerom er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på membranløsning/bygningsdelen. Overflate på gulv består av plater, tekket med belegg. Registrert sprekk i beleggskjøt. Belegg er klemt til sluk og har oppbrett på vegg. Sluk i gulv under innredning av plast.

Vegger er tekket med flater, dels tekket med flis. I himling/tak er det malte takplater.

Innredning med under-/overskap, vaskekum og opplegg til vaskemaskin. Registrert løst

blandebatteri på vaskerom. Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befarings. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rom fungerer med dagens avvik, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Generell:

Bad er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Overflate på gulv består av fliser. Det er synlig banemembran. Det er registrert hulrom/bom i under flis. Sluk i gulv av plast. Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk på hele gulvet, kun i dusjsone. Ikke tilfredsstillende fall kan medføre vannsamling som ikke renner naturlig til sluk. Vegger er tekket med fliser. I himling/tak er det malte takplater. På badet er det montert et dusjnise, innmurt badekar, veggmontert toalett og en baderomsinnredning med hel servanttopp / dobbel servant. Det er ingen synlig spalte for kontroll i sisterne, veggtoalett. Mekanisk avtrekk i vegg. Luftespalte under dør. Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befarings. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved videre bruk så må det monteres lukket dusjkabinett

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkeringsplassen ute ved garasjeporten er forbeholdt sameiets gjester.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP2316684.5.2

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Sameiet har foretatt radonmåling v/tidligere styreleder. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Takstmannen har gitt tilstandsgrad 0 på Radon "Eiendommen ligger tre etasjer over grunn og ikke relevant for besiktiget leilighet".

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner og varmekabler, samt vedfyring i peis. Det er gulvvarme på hovedbad, samt i ytterste del av gangen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 990 000

Kommunale avgifter

Kr 4 436

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Vann og avløp 23, kr. 4 436,-.

Renovasjon 24, kr. 3 720,-.

Feiegebyr 24, kr. 774,-.

Evt. tilsyn 24, kr. 1 964,-.

Info eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i Drammen per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 1 596 998

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 068 592

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet Felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

169/1347

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold av bygg og fellesarealer, grunnpakke TV/bredbånd fra Telia, styrehonorar/regnskap, strøm til fellesarealer og sparing.

Kommunale avgifter betales av den enkelte seksjon direkte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 568

Andel fellesformue

Kr 47 463

Sameiet

Sameienavn

Sameiet I Bergstien Terrasse

Organisasjonsnummer

994837184

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Berstien Terrasse, og omfatter eiendommen gnr. 114, bnr. 1457, snr. 1-9 i Drammen kommune.

Styreleder er Bjørn B. Rønning.

Eiendommen er delt inn i 9 eierseksjoner hvorav seksjon 9 er garasjeseksjon. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av de respektive seksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til de felles arealer som naturlig tilhører boligen, herunder rett til 2 biloppstillingsplasser for hver leilighet A3, A4, B3 og B4. Leilighetene A1, A2, B1 og B2 har rett til 1 biloppstillingsplass hver.

Regnskap/budsjett

Økning felleskostnader:

Det er planlagt økning av felleskostandene en gang i 2025 grunnet skifte av membraner på terrasser.

Vedtatt:

Seksjonseierne har ikke fremsatt ønsker om behandling av konkrete saker. Men som bestemt på sameiermøte 29. april 2024 skal årsmøtet ta et standpunkt til vår konflikt med Bogen og Mathiesen AS. Tidligere redegjørelser og diskusjoner antas å ha gitt god nok opplysning av saken. På årsmøte 30 mai 2024 ble det vedtatt å akseptere Bogen og Mathiesens forliksforslag.

Regnskap for 2023/budsjett for 2024:

Regnskapet viser et underskudd på kr 312.295,- (seksjonene 1+8+9). Et forslag til budsjett fremgår av egen kolonne i regnskapet.

Styrets arbeid 2023:

- Rutinemessig vedlikehold
- Vannskade i 2023 som fullstendig dominerte styrets arbeid. Entreprenørselskapet Bogen og Mathiesen AS ble engasjert til å foreta arbeidet. Frem mot årsskiftet oppsto det uenighet mellom partene om betalingen for arbeidet, og sameiet engasjerte derfor advokatfirmaet Solver AS. Kostnadene til 15 rådgivningstimer med advokat dekkes av vår forsikringspolise i IF, dermed pr. idag har det ikke medført kostnader for sameiet. Det har vært delte meninger i styret hva beste løsning på konflikten her. Men etter avstemming endte det på å akseptere forliksforslag (som nevnt lenger opp her). Saken har gjentatte ganger vært forsøkt tatt opp med IF og OBOS for et erstatningskrav, uten resultat.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Siw Ingrid Rystad

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 1457, seksjonsnummer 1 i Drammen kommune.
Gårdsnummer 114, bruksnummer 1457, seksjonsnummer 9 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:

3301/114/1457/1:

07.02.1996 - Dokumentnr: 1904 - Bestemmelse om vannledn.

Vedlikehold og drift av bekkeinntak og overvannsledning bekostes av fremtidig eier av eiendommen.

Overvannsledning gjelder fra kum A 17 frem til nytt bekkinntak. Ledningen er privat.

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Drammen kommune.

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1457

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1996 - Dokumentnr: 18677 - Erklæring/avtale

Rett for Drammen Energinett KB til oppføring av transformatoriosk. Rett til å legge og vedlikeholde jordkabler til og fra kiosken. Plikt for Drammen Energinett KB til å vedlikeholde kiosken og kabler og rydde opp etter seg.

Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1457

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1997 - Dokumentnr: 12360 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:92

Rett til bruk av nedre del av innkjørsel. Samt rett til bruk av støppelstativ/anlegg m.m

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

17.12.1996 - Dokumentnr: 20954 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 169/1347

3301/114/1457/9:

07.02.1996 - Dokumentnr: 1904 - Bestemmelse om vannledn.
Vedlikehold og drift av bekkeinntak og overvannsledning
bekostes av fremtidig eier av eiendommen.
Overvannsledning gjelder fra kum A 17 frem til nytt bekk-
inntak. Ledningen er privat.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Drammen kommune.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1457
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1996 - Dokumentnr: 18677 - Erklæring/avtale
Rett for Drammen Energinett KB til oppføring av
transformatoriosk. Rett til å legge og vedlikeholde
jordkabler til og fra kiosken. Plikt for Drammen Energinett
KB til å vedlikeholde kiosken og kabler og rydde opp etter
seg.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:1457
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1997 - Dokumentnr: 12360 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:92
Rett til bruk av nedre del av innkjørsel. Samt rett til bruk
av støppelstativ/anlegg m.m
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

17.12.1996 - Dokumentnr: 20954 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 317/1347

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.1997 som omfatter bolig med
flere enn 4 leiligheter.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjeanlegget. Som
et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og
bygningssloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før

1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Eiendommen ligger i et radonutsattområde, vurdert som høy.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.1997.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2014-2036.

- Nytt bygg er planlagt i Bergstien 27.
- Sykehuset skal legges ned og tomten skal utvikles boliger/næring mv.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 tinglysning 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

9 990 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

249 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

250 990 Omkostninger totalt

261 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

264 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 240 990 Totalpris. inkl. omkostninger

10 251 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 254 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 250 990

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 85 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 5 200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 279,-. Utleggene omfatter tilrettelegging, oppgjør, markedspakke, fotopakke, sikringspant og innhenting av grunnbok. I tillegg kommer direkte utlegg som tilstandsrapport om denne ikke er betalt på forhånd av selger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Myrvold

salgsleder/partner/ eiendomsmegler MNEF/jurist MNJ

aleksander.myrvold@aktiv.no

Tlf: 990 07 542

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17

3019 Drammen

Salgsoppgavedato

02.10.2024

Bergstien 25B



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



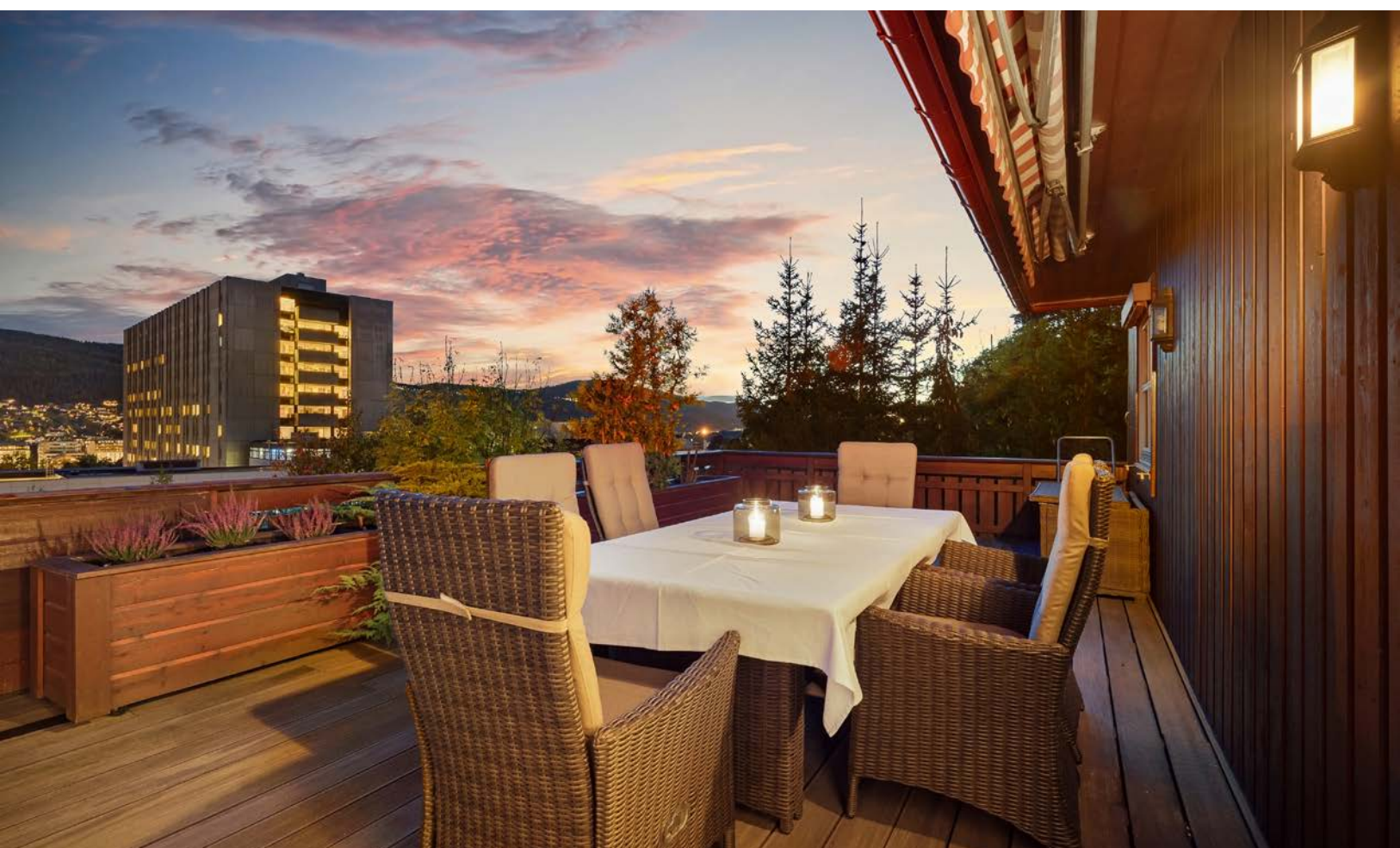






















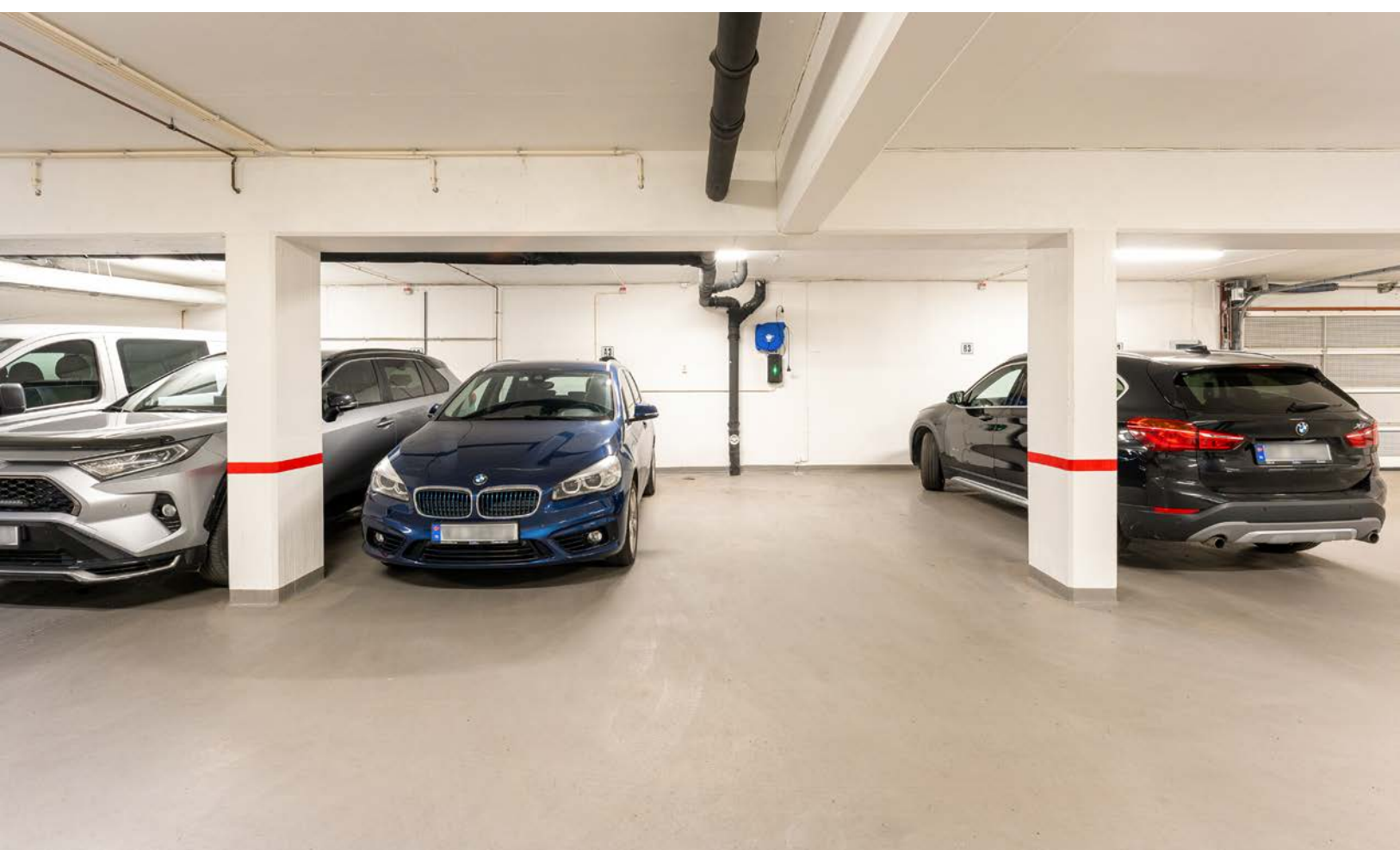








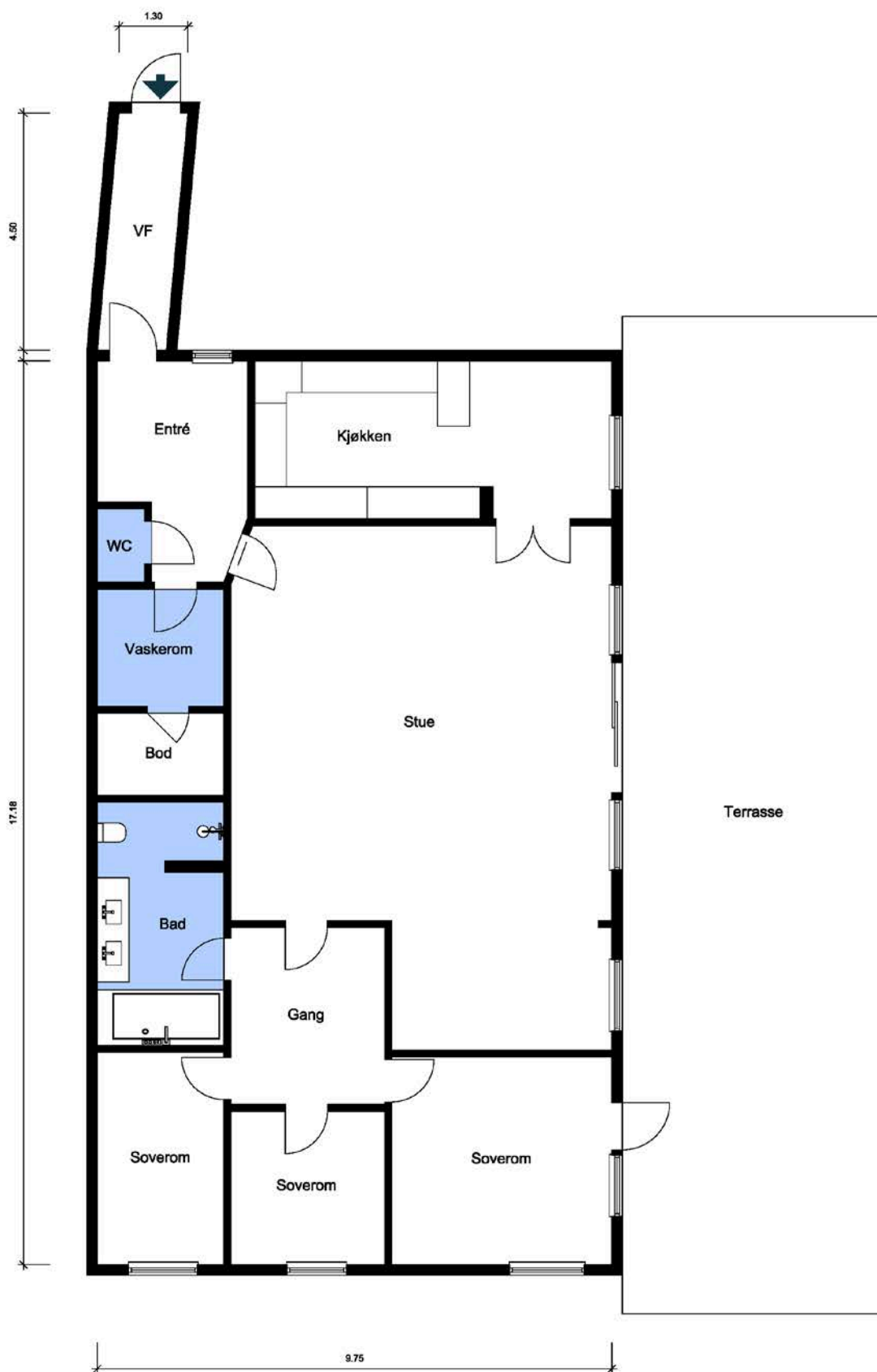




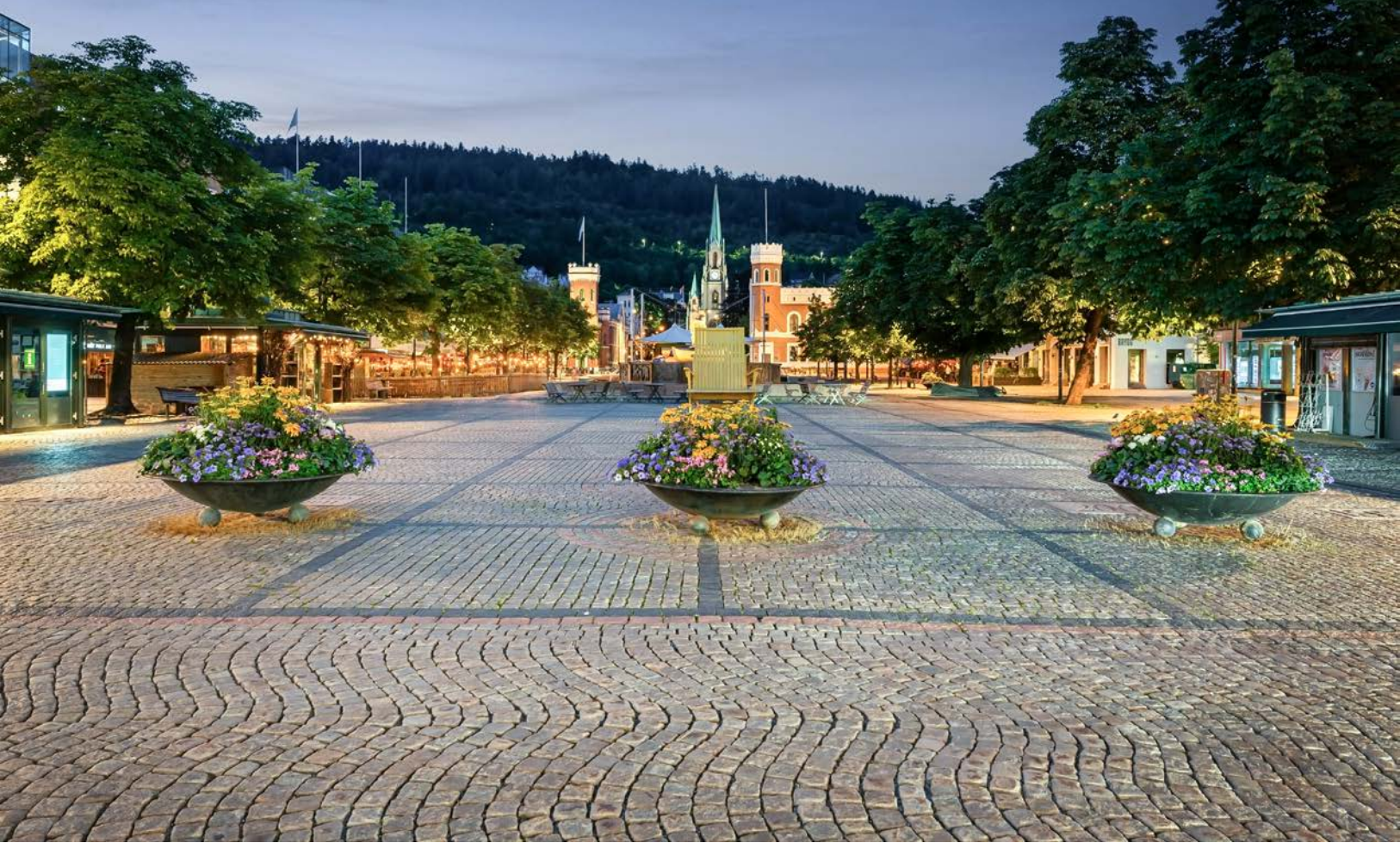


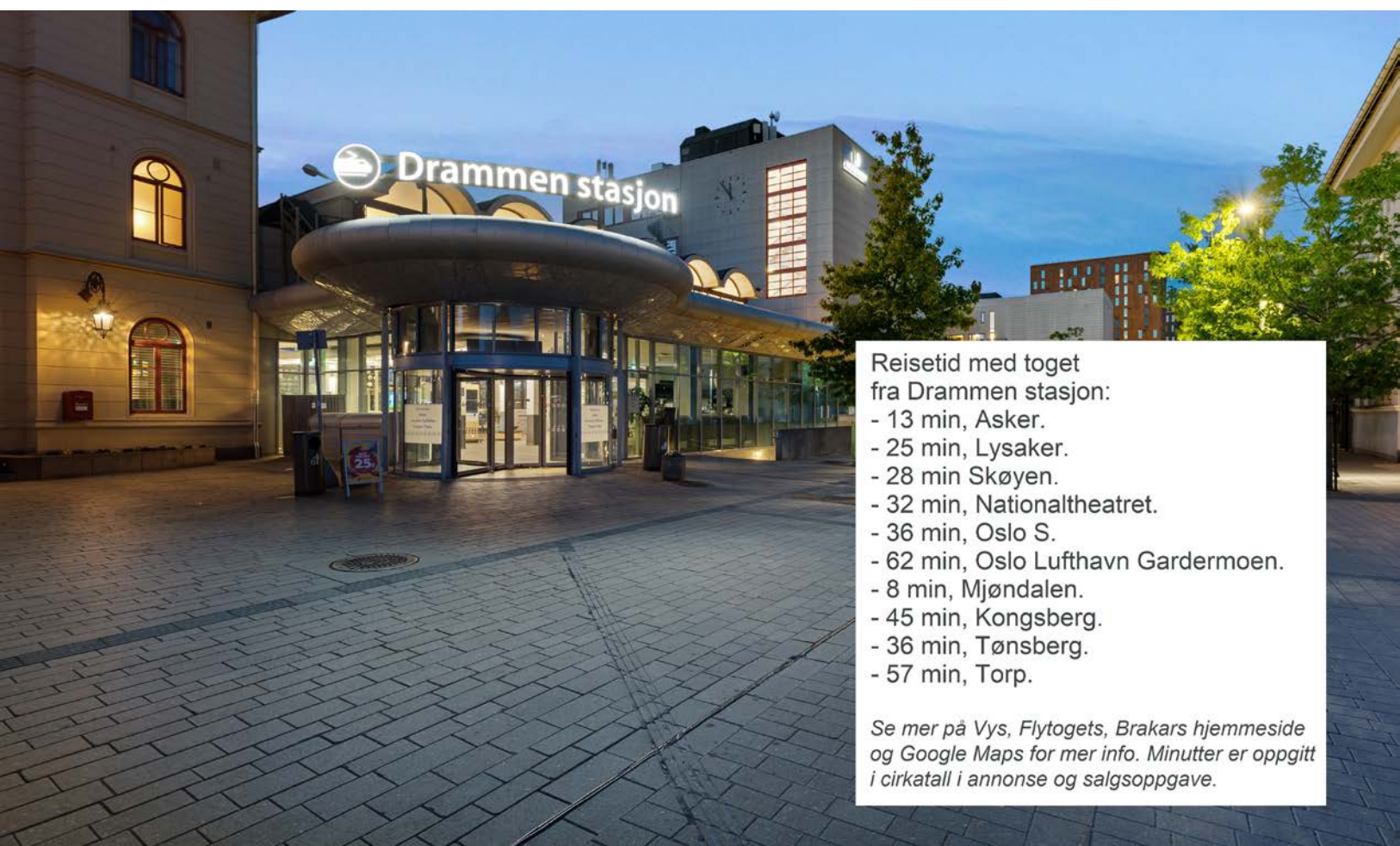


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.





Reisetid med toget
fra Drammen stasjon:

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

Se mer på Vys, Flytogets, Brakars hjemmeside
og Google Maps for mer info. Minutter er oppgitt
i cirkatal i annonse og salgsoppgave.



Nabolagsprofil

Bergstien 25B - Nabolaget Welhavens gate - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

🚶 Konggata Linje 14, 61	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	21 min 🚶 1.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	57 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚶

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 294 elever, 16 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10... 98 elever, 9 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Øren skole (1-7 kl.) 430 elever, 19 klasser	28 min 🚶 2 km
Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	6 min 🚶 2.6 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	26 min 🚶 1.9 km

«Sentralt. Hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

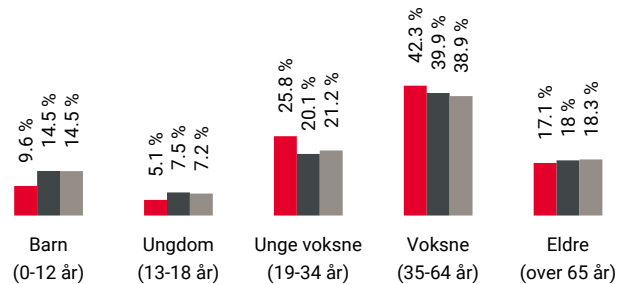
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Welhavens gate	745	444
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lilleløkka barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 🚶 0.2 km
Dampsentralen barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 🚶 0.5 km
Sørbyløkka barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 🚶 0.5 km

Dagligvare


Spar Torget Vest	7 min 🚶
Rema 1000 Vinjesgate	9 min 🚶





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

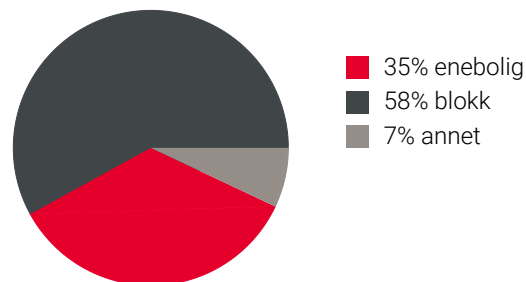
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

Sport

-  Drammen park balløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Børresen skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Fitness24Seven Drammen 11 min 
-  EVO Engenkvarartalet 14 min 

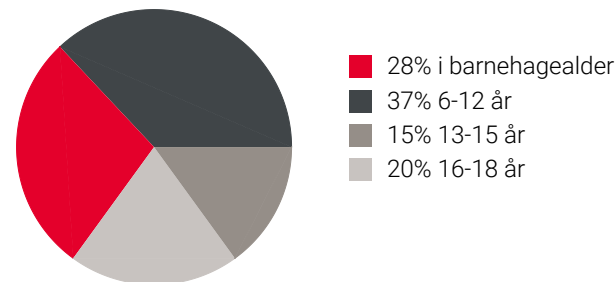
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Torget Vest 7 min 
-  Sykehusapoteket Drammen 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

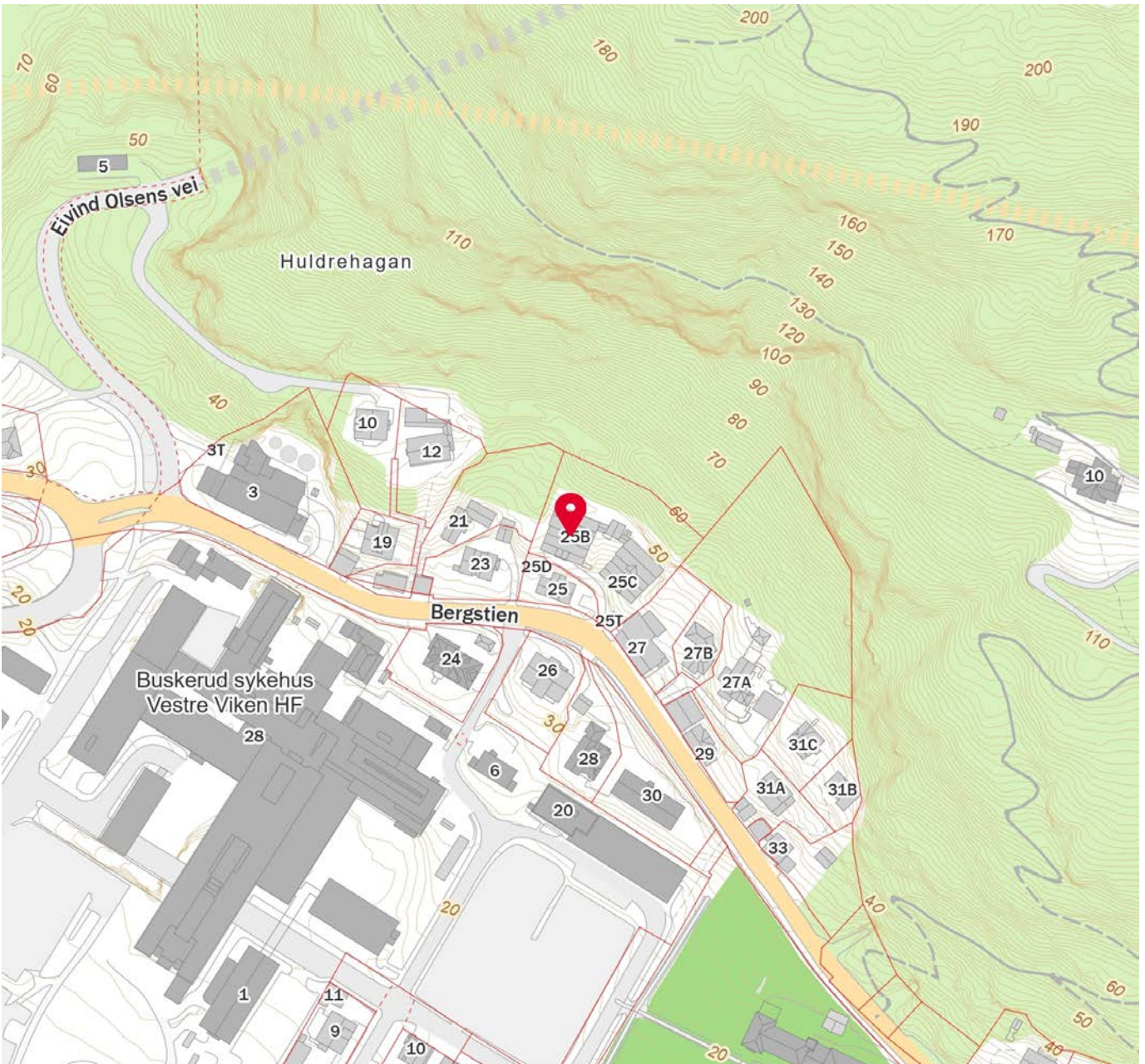
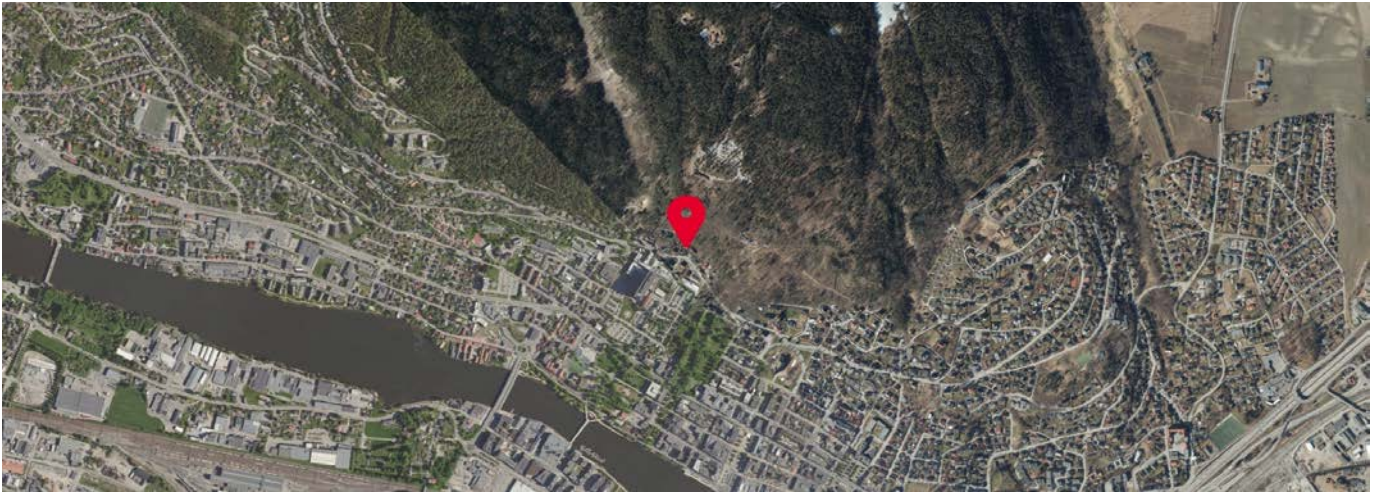


0% 59%

-  Welhavens gate
-  Drammen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%




Vedlegg

Tilstandsrapport

 Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

 Bergstien 25 B, 3016 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 114,114,114, bnr. 1457,1457,248, snr.
1,9,0

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 18022-120641

Referansenummer: G11064

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



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



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 bygmester/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 trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501



Drammen[Takstsententer]
Ge [Hønefoss] Vestfold [Sør]
"De eiendomsaktører"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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/terrassehus, med p-kjeller og 3 etasjer over

Boligbygg er bestående av selveierleiligheter.

Besiktiget leilighet ligger i 2. etasje, stor og innholdsrik leilighet på et plan.

Eier opplyser at de har utført noe innvendige overflateoppussing etter en skade fra terrassen over, samt noe mindre oppgraderinger.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Bad/våtrom må påregnes oppgradert pga alder/ levetid på membranløsning.

Videre bruk så må påregnes dusjkabinett monteres.

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

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer en det som er beskrevet.

Eier opplyser at det var mus i leiligheten for 10 år siden, nå musetettet utvendig av sameiet ifg eier.

Kunden / revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis

det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Bolig-/terrassebygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eiendommen består av en boligbygg /terrassebolig over fire etasjer inkl p-kjeller med selveier leiligheter.

Boligen er fundamentert med betongfundament på stabile masser.

Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur er av mur og i hovedsak trekonstruksjon, kledd med trepanel.

Takkonstruksjon, teknet stein. Renner og nedløp av stål. Beslag på vindusbrett utvendig.

Det er innvendig felles trappeløp og heis.

Fellesareal i kjeller, samt at det er tilhørende bod og 2 p-plasser til besiktiget leilighet.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.

Noen faste vinduer.

Utvendig solskjerming mot byen..

Leiligheten har malt/behandlet hovedytterdør.

Malt balkongdør med isolerglass.

Terrasse, 77 kvm, ut fra 2. etasje består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av "Balau" terrassebord / hardt trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med belegg, parkett og fliser. Ny parkett i gang og to soverom etter en lekkasje fra ovenpåliggende terrasse.

Vegger er tekket med malte overflater / plater og tapet.

Himlinger/tak er tekket med malte overflater / plater.

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, med opplag på ståldrager, tekket med plater / bord, etter byggemåte isolert.

Stedvis registrert noen ujevnheter - retningsavvik på gulv. Det vites ikke noe om lydforholdet mellom enhetene.

Eiendommen ligger tre etasjer over grunn og ikke relevant for besiktiget leilighet med radonsikring.

Pipe består av leca.

Peis i stue.

Ildplater under peis og minimum 30 ca til brennbar materiale.

Felles trapperom med heis.

Innvendige behandlede huntonittdører.

Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

Det er i kjeller tilhørende en stor bod på 11kvm.

Yttervegg i bod er opplyst og være isolert.

Det er tilhørende 2 p-plasser, dobbelt parkering mellom 2 søyler.

Bredden på p-plass er 4,8 m

Montert el billader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på membranløsning/bygningsdelen.

Overflate på gulv består av plater, tekket med belegg.

Registrert sprekk i beleggskjøt. Belegg er klemt til sluk og har oppbrett på vegg.

Sluk i gulv under innredning av plast.

Vegger er tekket med flater, dels tekket med flis.

I himling/tak er det malte takplater.

Innredning med under-/overskap, vaskekum og opplegg til vaskemaskin. Registrert løst blandebatteri på vaskerom.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befaring.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Hulltaking er ikke foretatt pga konstruksjonsoppbygging.

Det er benyttet protimeter mms 3, med pgg og overflateindikator og ingen unormale avvik/fukt er indikert

Bad - wc

Bad er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Overflate på gulv består av fliser. Det er synlig banemembran.

Det er registrert hulrom/bom i under flis.

Sluk i gulv av plast.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk på hele gulvet, kun i dusjsone. Ikke tilfredsstillende fall kan medføre vannsamling som ikke renner naturlig til sluk.

Vegger er tekket med fliser.

I himling/tak er det malte takplater.

På badet er det montert et dusjnise, innmurt badekar, veggmontert toalett og en baderomsinnredning med hel servanttopp / dobbel servant.

Det er ingen synlig spalte for kontroll i sisterner, veggtoalett.

Mekanisk avtrekk i vegg. Luftspalte under dør.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befaring.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Hull er tatt i bod, ingen avvik er registrert/målt.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Ny vannkran, 2021.
Integrerte hvitevarer er: komfyr (2014), komfyrtopp (-97), kjølehjørne og oppvaskmaskin.
Eier opplyser at kjølehjørne har byttet agregat, men ukjent år.

Kjøkkenventilator (-97), montert over komfyr.
Avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har parkett, på gulv, fliser på vegger og malte flater/plater i tak.
Det er montert innredning med servant og toalett.
Naturlig ventilasjon/ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger består av kobber, fra byggeår.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.
Anlegg fungerte ved befaring.
Oppvarming består av strøm og vedfyring (peisovn).
Varme i gulv, ytterste gang.
Det er en standard 200 ltr bereder, -97, montert med stikk. Plassert på bod.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.
Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.
Skjult - åpent el-anlegg med automatsikringer
El-skap er plassert på bod.
Montert el-bil lader, 2021.
Byttet jordfeilbryter
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

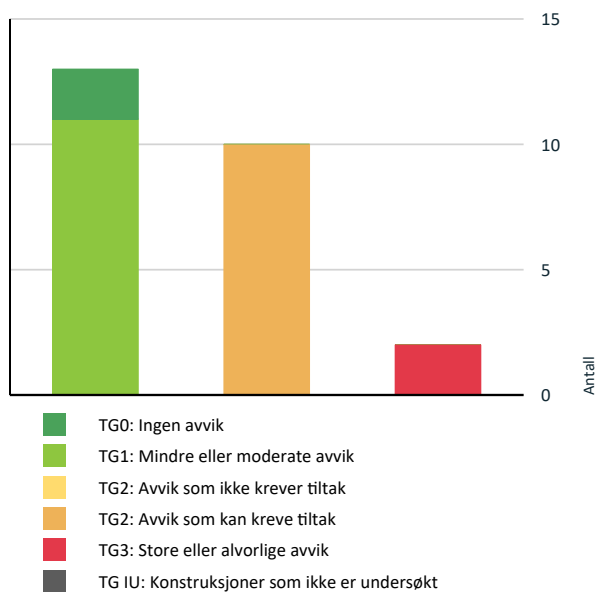
[Gå til side](#)

Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

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

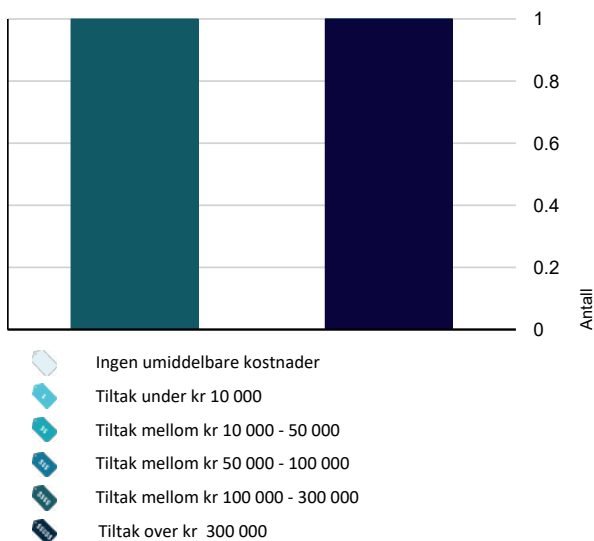
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden -97. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad - wc > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG-/TERRASSEBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1997

Anvendelse

Selveier terrasseleilighet, 2. etasje.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Noen faste vinduer.
Utvendig solskjerming mot byen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold. Enkelte vinduer subber.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.
Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet leve-bruktid.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt/behandlet hovedytterdør.
Malt balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.
Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-bruktid er passert.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold med tiden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, 77 kvm, ut fra 2. etasje består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av "Balau" terrassebord / hardt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran under dekke fra -97. Det er opplyst at det vil bli utført tiltak vedr membran på denne terrassen, da det har vært en lekkasje ned i etasjen under.
(sameiesak)
Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er 85 cm, dagens krav er 100 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstand er gitt ut i fra ny lov og forskrift. Oppgradering /tiltak vedr membran og rekkverk lukker avvik.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg, parkett og fliser. Ny parkett i gang og to soverom etter en lekkasje fra ovenpåliggende terrasse.
Vegger er tekket med malte overflater / plater og tapet.
Himlinger/tak er tekket med malte overflater / plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden.
Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater som riper,sår. Stedvis sol falmet parkett.
Det er stedvis registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, med opplag på ståldrager, tekket med plater / bord, etter byggemåte isolert.
Stedvis registrert noen ujevnheter - retningsavvik på gulv. Det vites ikke noe om lydforholdet mellom enhetene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt retningsavvik i gang-soverom fra 5-12mm
Det er i stue målt retningsavvik fra 8-12mm
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 0 Radon

Eiendommen ligger tre etasjer over grunn og ikke relevant for besiktiget leilighet.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe består av leca.
Peis i stue.
Ildplater under peis og minimum 30 ca til brennbart materiale.

TG 1 Innvendige trapper

Felles trapperom med heis.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige behandlede huntonittdører.
Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er i kjeller tilhørende en stor bod på 11kvm.
Yttervegg i bod er opplyst og være isolert.
Det er tilhørende 2 p-plasser, dobbelt parkering mellom 2 søyler.
Bredden på p-plass er 4,8 m
Montert el billader.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeår.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på membranløsning/bygningsdelen.
Overflate på gulv består av plater, tekket med beleg.
Registrert sprekk i beleggsjøt. Belegg er klemt til sluk og har oppbrett på vegg.
Sluk i gulv under innredning av plast.

Vegger er tekket med flater, dels tekket med flis.
I himling/tak er det malte takplater.

Tilstandsrapport

Innredning med under-/overskap, vaskekum og opplegg til vaskemaskin. Registrert løst blandedbatteri på vaskerom.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befaring.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



sluk vaskerom



sprekk i skjøt

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga konstruksjonsoppbygging.

Det er benyttet protimeter mms 3, med pgg og overflateindikator og ingen unormale avvik/fukt er indikert

2. ETASJE > BAD - WC

TG 3 Generell

Bad er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Overflate på gulv består av fliser. Det er synlig banemembran.

Det er registrert hulrom/bom i under flis.

Sluk i gulv av plast.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk på hele gulvet, kun i dusjsone. Ikke tilfredsstillende fall kan medføre vannsamling som ikke renner naturlig til sluk.

Vegger er tekket med fliser.

I himling/tak er det malte takplater.

På badet er det montert et dusjnisje, innmurt badekar, veggmontert toalett og en baderomsinnredning med hel servantrapp / dobbel servant.

Det er ingen synlig spalte for kontroll i sistene, veggtoalett.

Mekanisk avtrekk i vegg. Luftspalte under dør.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befaring.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved videre bruk så må det monteres lukket dusjkabinett

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD - WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er tatt i bod, ingen avvik er registrert/målt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum. Ny vannkran, 2021.

Integrerte hvitevarer er: komfyr (2014), komfyrtopp (-97), kjølehjørne og oppvaskmaskin.

Eier opplyser at kjølehjørne har byttet aggregat, men ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan påregnes noe justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bygningsdel / kjøkken fungerer.
Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator (-97), montert over komfyr. Avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har parkett, på gulv, fliser på vegger og malte flater/plater i tak.
Det er montert innredning med servant og toalett.
Naturlig ventilasjon/ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av kobber, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe smelling i vannrør, når man lukker brått. Dette indikerer at vannrør er dårlig festet/klamret.
Ved tapping på 2 steder halveres trykket på vask, bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgradering og det vil være naturlig og ta ved oppgradering av bad og vaskerom som har passert sin forventet levetid/brukstid.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming består av strøm og vedfyring (peisovn).
Varme i gulv, ytterste gang.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Det er en standard 200 ltr bereder, -97, montert med stikk. Plassert på bod.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.

Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 - åpent el-anlegg med automatsikringer

El-skap er plassert på bod.

Montert el-bil lader, 2021.

Byttet jordfeilbryter

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1997

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

Ja Ifg eier

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

Ja Montert el billader i 2021

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ifg eier

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? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

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 **Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.**

Med ref til alder kan det påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger ref alder.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	173			173	77
Kjeller		11		11	
SUM	173	11			77
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Toalettrom , Vaskerom , Bod , Stue , Kjøkken , Gang , Bad - wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod i kjeller
Tba er terrasse-balkong

Tilhørende 2 p-plasser og en bod i kjeller som er snr.9

Første inngang/entre er valgt medregnet i arealene, selv om de ikke er inntegnet på seksjoneringstegningene, dette innebærer at leiligheten er 6kvm større og kan gjøre utslag på sameiebrøk og fordeling.
Anebefales reseksjonert slik at brøken blir riktig

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Kommentar: Det er byttet tak og gulver i del av leilighet etter en lekkasje fra terrassen over.

Byttet del i sisterte til veggtoalett på bad i 2019

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig-/terrassebygg med flere boenheter	168	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Gunn Marit Holter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1457		1	2534.7 m ²	Eiendomsverdi 2024	Eiet

Adresse

Bergstien 25 B

Hjemmelshaver

Holter Gunn Marit

Eierandel

169 / 1347

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1457		9			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommentar

Kjeller/garasje med boder

Eierandel

2 / 12

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	248		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Sameiet

Kommentar

Tomteareal bak eiendommen mot fjellet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Bragernes - Bragernesåsen. Direkte adkomst / gangavstand til sentrum med butikker, servicetilbud og fasiliteter.

Direkte adkomst til Bragernesåsen med flotte turveien/-muligheter. Kort vei til buss-/jernbanestasjon.

Adkomstvei

Privat fre til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med beplantninger samt noe prydbusker.

Det er anlagt asfaltert innkjøring. Parkering i egen garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Gårdsnummer 114, bruksnummer 1457 og seksjon 9 er kjellerareale med boder, p-plass og fellesareal

Sameie har et gårds nummer 114, bruksnummer 248, dette er arealet inn mot fjellet bak huset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Type

Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gått igjennom og en del av rapporten	Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Fremlagt	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt	Gjennomgått		Nei
Megler		Innhentet info fra kommunen	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ1064>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Drammen	Oppdragsnr.	1301240050
-------------	---------------	-------------	------------

Adresse	Bergstien 25B		
Postnr.	3016	Sted	Drammen

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

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 1997 Hvor lenge har du bodd i boligen? 27 År, Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sameiets forsikring Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Gunn Marit Etternavn Holter

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse Rørleggervakta AS
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2019. Bytte av deler i sisterne.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse Rørleggervakta AS
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	25.09.2024	Sted	Drammen
------	------------	------	---------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygdt tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Holter, Gunn Marit	30.10.1956	BANKID	25.09.2024 14:20



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Ingeniør Ivar Pettersen AS - Postboks 166 - 3001 Drammen

Gunder Matheson

Bergstien 25B

3016 DRAMMEN

FAKTURA

Faktura Nr. : 234371
Fakt. dato : 27.08.13
Telefon : 32212121
Telefax : 32212199
Bankgiro : 6138.05.03416
Epostadr. : firmapost@pettersen.no
Foretaksnr. : NO 961773490 MVA
Foretaksregisteret

Arbeidssted:
Bergstien 25B
Bergstien 25B
3016 DRAMMEN

Bet.bet.: NETTO PR. 20 DAGER

Deres ref.:	Ordrenr.:	122162	Ordredato:	29.07.13
Vår ref.: Erik Guriby	Avd.:	6	Forf.dato:	16.09.13
			Kundenr.:	36615

VARENr.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP
---------	------------	---------	------	-----	-------

Bytte jordfeilbryter som er nymontert, men som gjør at skapdør ikke kan lukkes.

1660	JORDFEILBRYTER 2/25 30 5SM3 5SM3312-6	1,00	864,00	25,00-	648,00
	EE-Håndtering		648,00	1,50	9,72
	Kobling- og festemateriell		657,72	4,00	26,31
	Sum materiell				684,03
	Morten Trond Nyhus				
	ARBEID ELEKTRIKER	1,00	602,00		602,00
	BASTILLEGG	1,00			
	KJØRING ANTALL TURER	1,00	233,00		233,00
	Din dokumentasjon ligger på www.boligmappa.no				

Nettobeløp:	1.519,03	Mva sats:	25,00	Mva beløp:	379,75	SUM:	1.899,00
-------------	----------	-----------	-------	------------	--------	-------------	-----------------

IBAN: NO8361380503416, SWIFT: NDEANOKK, BANK: Nordea Bank Norge ASA

Betalingen gjøres til bankkonto nr. 6138.05.03416 Oppgi: KID nr.: 366152343716

Utbedring av vannlekkasje

Bergstien 25
Drammen

2023

Februar 2023 mottok Tømrermesterene Bogen og Mathisen henvendelse fra styret i Bergstien 25 v/Harald Thoen.

Det viste seg at det hadde rent vann ned imellom konstruksjonen på terrassen ovenfor, og ned i leiligheten til Gunn Holter.

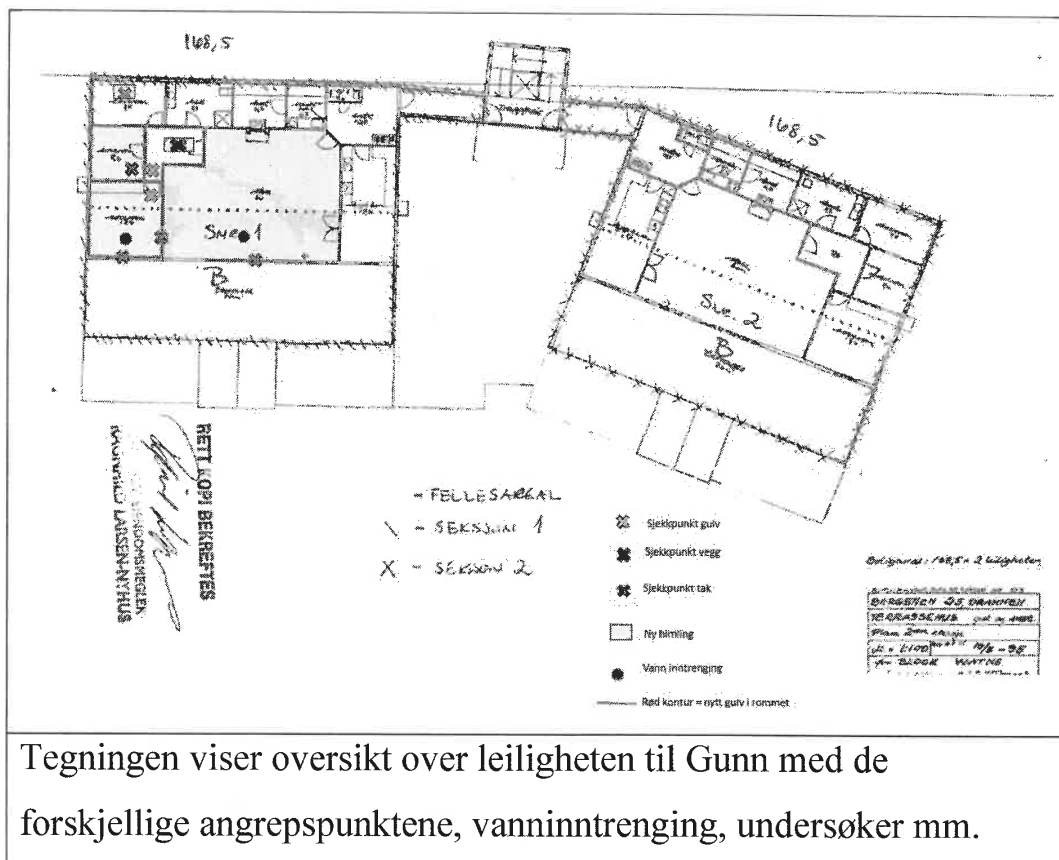
Arbeidene ble satt i gang etter «medgått tid og materiell» med et underliggende prisestimat for de arbeidene man visste om etter å ha begynt arbeidene.

Tømrermesterene Bogen og Mathisen har nedenfor laget en oversikt over hvor de forskjellige angrepspunktene, vanninntrenging, undersøker mm. Er gjennomført. Legger også ved bilder av forskjellige kontrollene av eksisterende konstruksjon under arbeidene. Ved funn av soppsporer ble enten hele himlinger fjernet og erstattet, eller områder ble vasket/pusset iht. rapporten og beskrivelsen til Mycoteam datert 31.03.23. Det ble også benyttet luftresere/avfuktere



for å fjerne eventuelt fuktighet i rommet/konstruksjonen før det ble satt i gang arbeider med tilbakeføring av rommene.

Denne rapporten omhandler kun arbeidene i forbindelse med leiligheten til Gunn Holter, i tillegg til øvrige informasjon og gjennomgang i epost og byggemøter. Øvrige arbeider på eiendomsmassene er nevnt i dette skriv.



Tegningen viser oversikt over leiligheten til Gunn med de forskjellige angrepspunktene, vanninntrenging, undersøker mm.



Bilde viser issvull under terrassegulvet der hvor vannet hadde trengt ned i hovedsoverrommet.



Bilde viser issvull der hvor vannet hadde trengt ned i hovedsoverrommet.



Bilde viser himlingen inne på hovedsoverrommet til huseier. Dette var en av stedene vannet hadde trengt igjennom konstruksjonen.

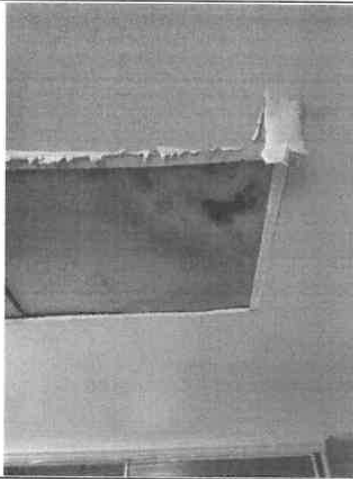


Bilde viser himlingen inne på hovedsoverrommet til huseier. Dette var en av stedene vannet hadde trengt igjennom konstruksjonen.



TØMRERMESTERENE BOGEN OG MATHISEN AS

Tlf. 32 20 80 70 - Kobbervikdalen 87 Drammen - Bogenogmathisen.no



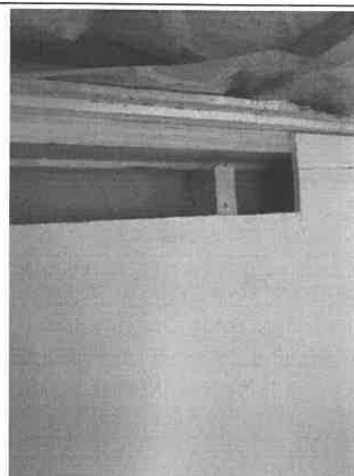
Bilde viser himlingen inne på hoved soverommet til huseier. Dette var en av stedene vannet hadde trengt igjennom konstruksjonen.



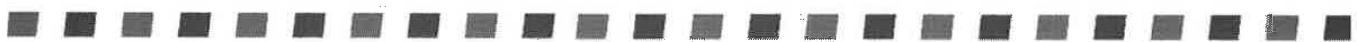
Her ble det målt 90,2% fuktighet i andre laget med gips i himling.



Bilde viser 12,9% fuktighet i første laget med gips i denne himlingen.



Bilde viser veggen imellom hovedsoverommet og stue. Her var beboer fast bestemt på det var fuktighet.

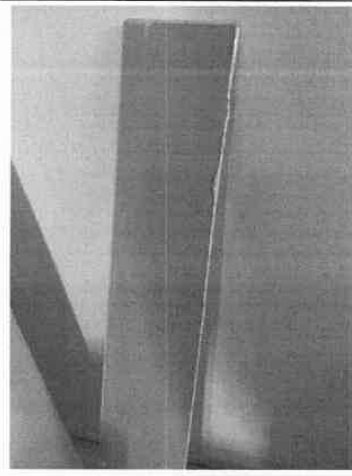


Drammen 08.11.23

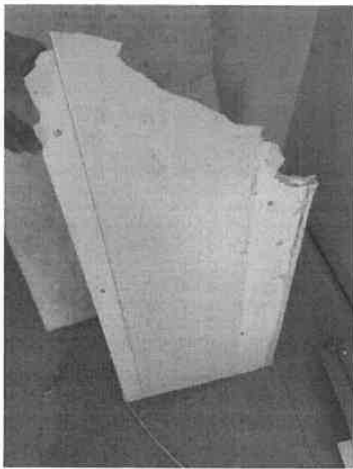
Side 4 av 6



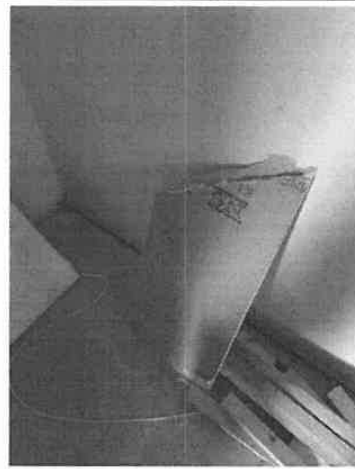
Kamerainspeksjon i samme vegg viser ingen tegn på tidligere fukt



Bilde viser baksiden av platen som heller ikke viser tegn til fuktighet.



Bilde viser platen over vinduet på vegg i hovedsoverrommet. Ingen tegn til fukt.





Bilde viser baksiden av platen over vinduet på vegg i hovedsoverrommet. Ingen tegn til fukt.



TØMRERMESTERENE BOGEN OG MATHISEN AS

Tlf. 32 20 80 70 - Kobbervikdalen 87 Drammen - Bogenogmathisen.no

	
<p>Bilde viser 12,9% fuktighet i første laget med gips i denne himlingen.</p>	<p>Bilde viser issvull der hvor vannet hadde trengt ned i hovedsoverommet.</p>



Drammen 08.11.23

Side 6 av 6

MOTTATT

24 NOV. 1997


**DRAMMEN
KOMMUNE**

BLOCK WATNE AS

**NEDRE STORGATE 9
3015 DRAMMEN**

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
RP/95/5790/3-114/1457	KJJ/95/5790/3-114/1457	3-114/1457	20/11-1997

FERDIGATTEST

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

Anmelder :

BLOCK WATNE AS

 NEDRE STORGATE 9
3015 DRAMMEN

Eiendom/byggested:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
Bergstien 25	114/1457

Deres søknad :	95.05.12
Arbeidets art :	Nybygg
Byggets art :	Bolig m/fl. enn 4 leiligheter

Vedtaks dato :	02.02.96	Saksnr:	95/ 0
-----------------------	----------	----------------	-------

- Vi har besikttet arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.
- Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Dette arbeidet må være fullført innen ..

 Drammen kommune
 BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

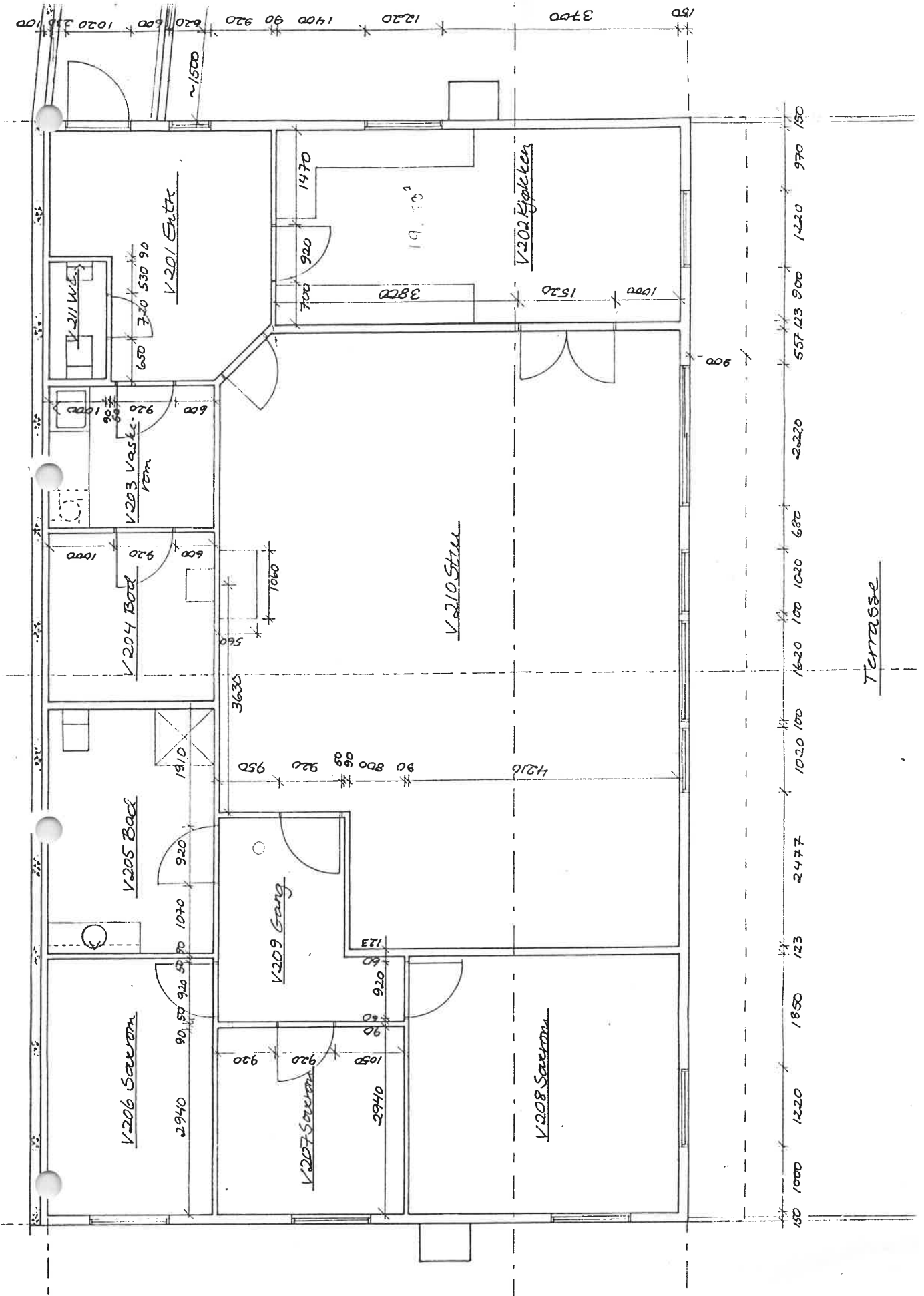
UNDERSKRIFT

Sted: <i>Drammen</i>	Dato: <i>20/11-97</i>	Sign/stempel <i>K. G. Johnsen</i>
----------------------	-----------------------	-----------------------------------

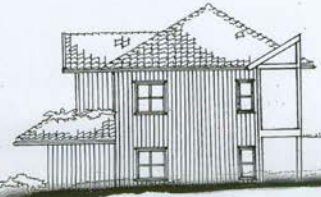
Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen

Engene 1	Tlf.* 32 80 60 00
3008 Drammen	Direkte linje: 32 80 60 50
	Telefaks: 32 80 62 26

 Organisasjonsnummer
 939214895



02 E T O 19 98
1141487 11 Tegning



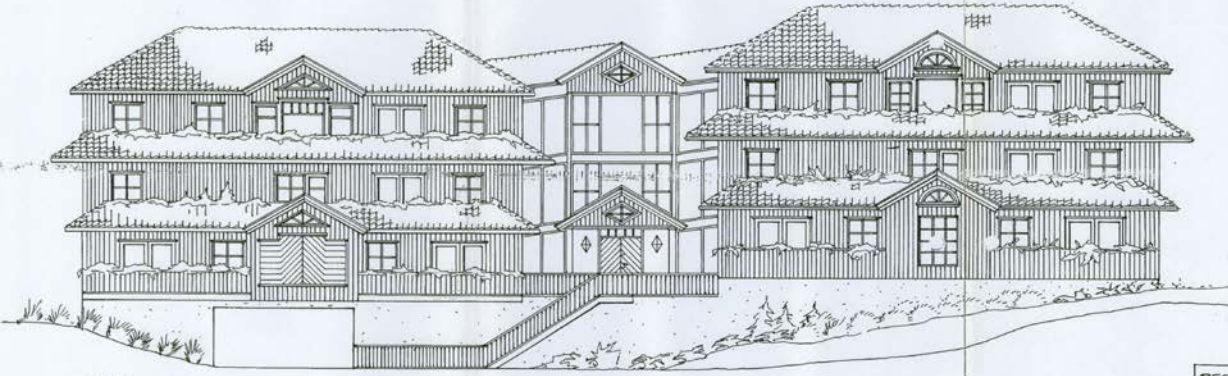
vest
(Dra mot vest)

øst
(Dra mot øst)

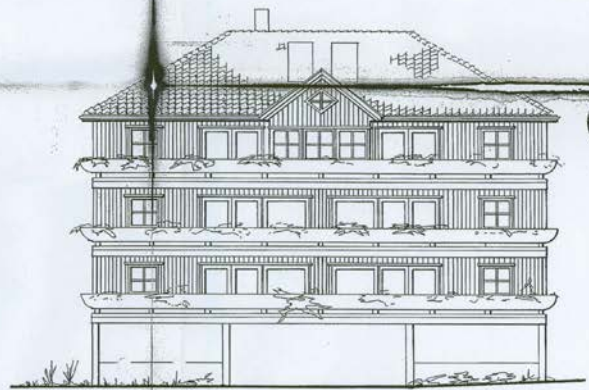
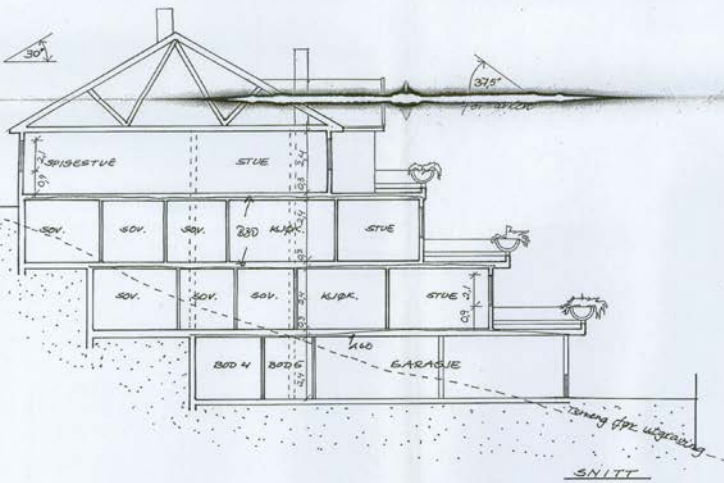
86

3 0. 01. 95

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNIK HØVEDUTVALG
3 0 119
SAKS NR. 75



BERGSTEN 25, DRAMMEN.
TERRASSEHUS
Fasade (øst)
K=1:100 25/1-95
for BLOCK WATNE
ved sivilark. n.rol. Erik Rønne

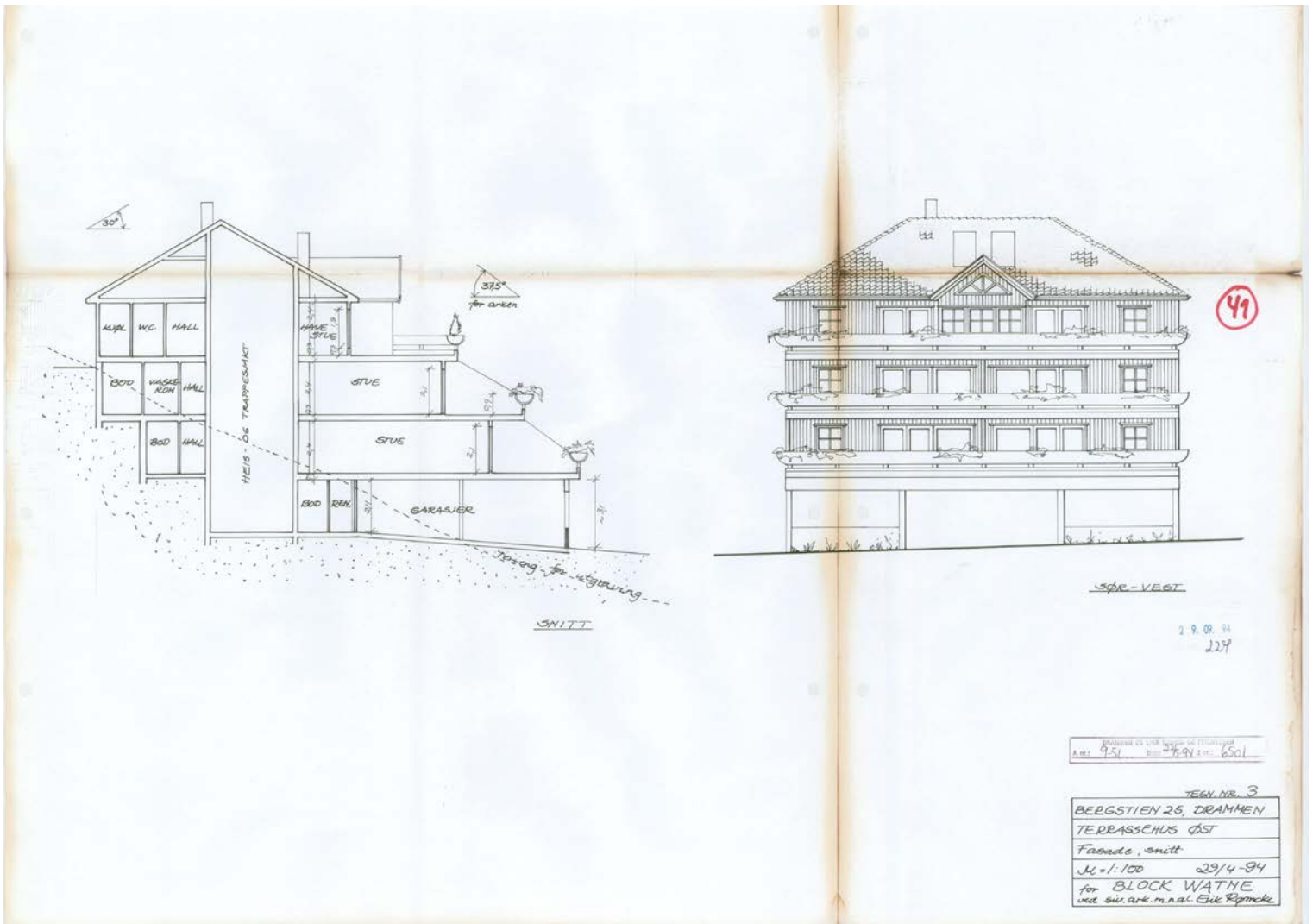


SPP

29.08.94
227

BRUKS- OG LØSNINGSBETINGELSER
A.M.S. 951 Dato: 08-94 J.Nr.: 6501

TEGN. NR. 7
BERGSTEN 25, DRAMMEN.
TERRASSEHUS VEST
Fasade og snitt
M = 1:100 29/4-94
for BLOCK WATNE
ved arkitektfirmaet Eide Bygghus

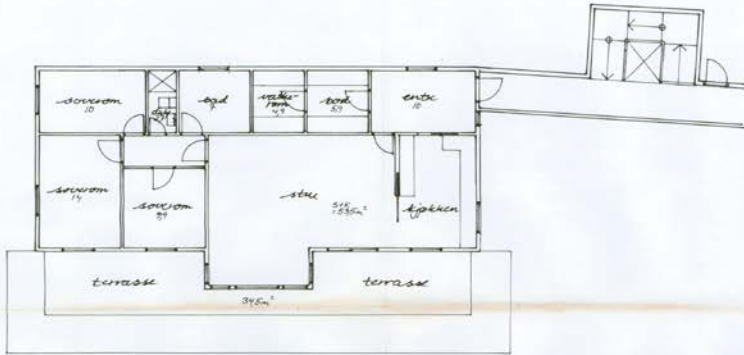


SØR-VEST

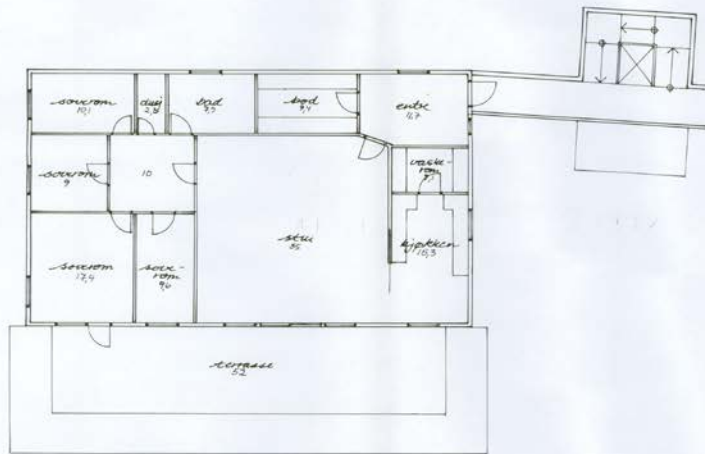
29.09.94
229

BRUKEREN ER LØST TILBUDT EN FRIKOSTET
A. nr. 951 B. nr. 7691 C. nr. 6501

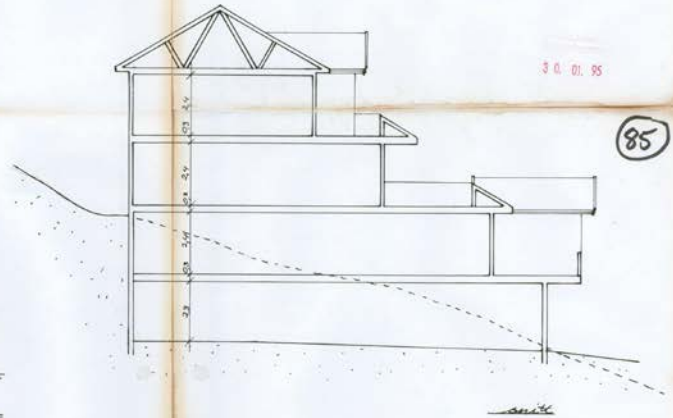
TEG. NR. 3
 BEGGSTIEN 26, DRAMMEN
 TERRASSEHUS ØST
 Façade, snitt
 M. = 1:100 29/4-94
 for BLOCK WATNE
 ved ark. m.a.l. Erik Rønneke



3de etasje

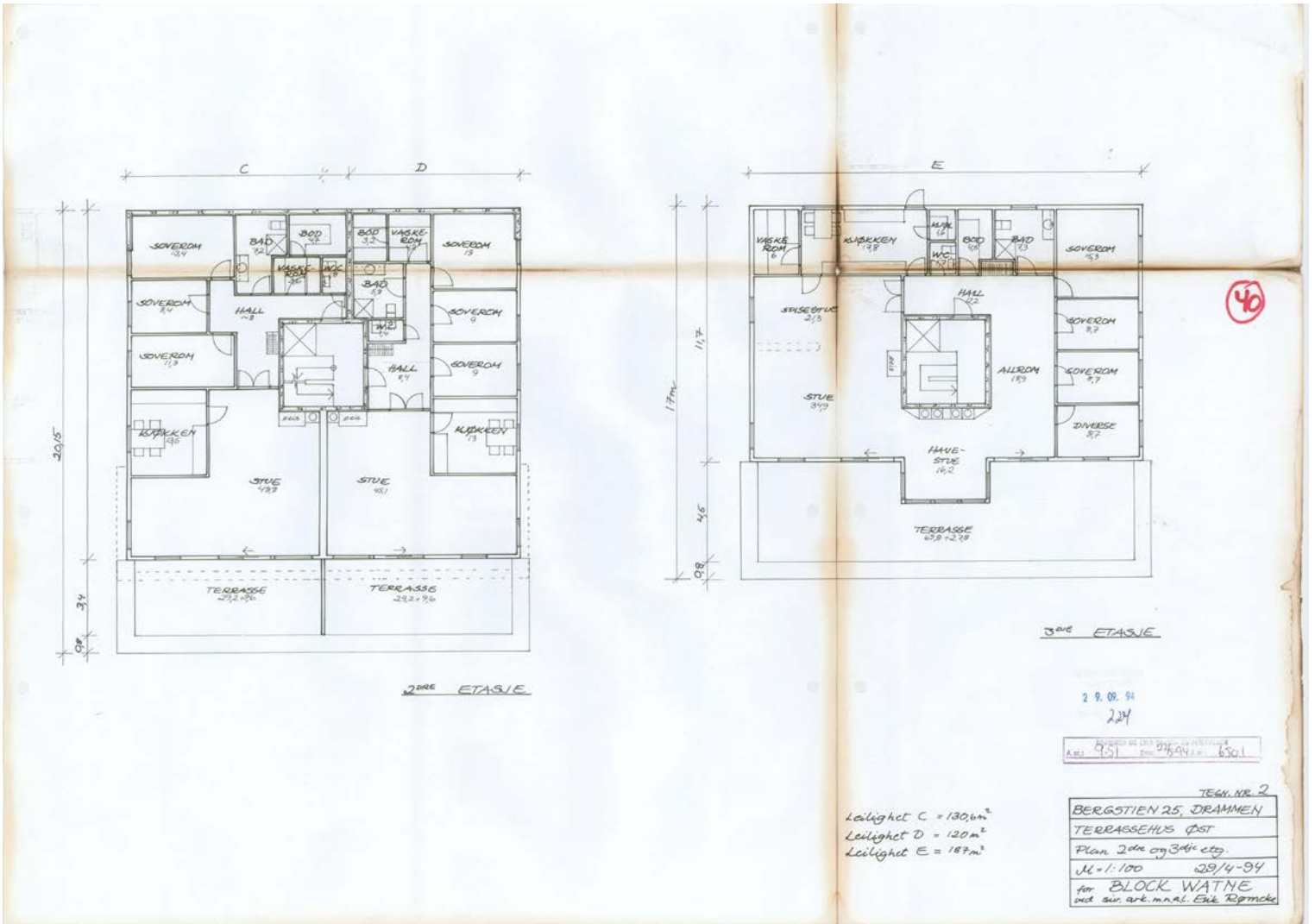


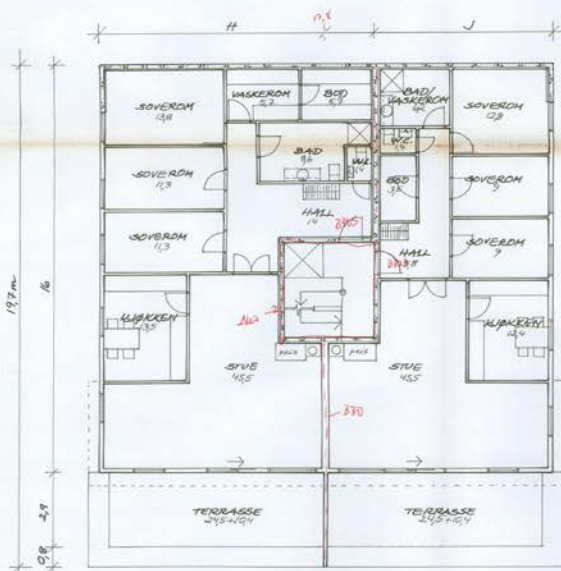
2de etasje



Bolig 3de etasje = 126,5 m²
 Bolig 2de etasje = 168,5 m²

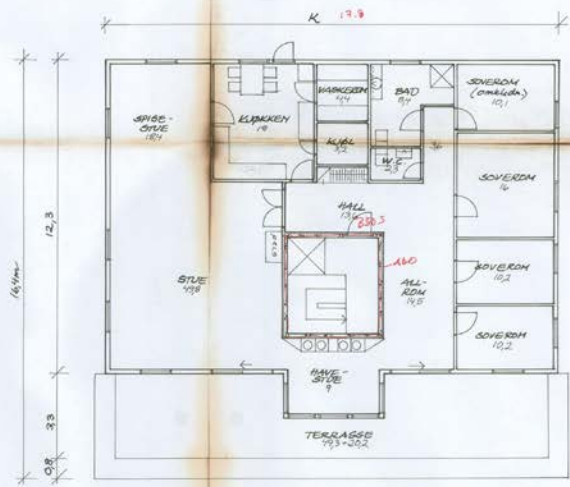
BERGSTIEN 25, DRAMMEN
 TERRASSEHUS west
 Plan 2de og 3de etg. m. Snitt
 Sk = 1:100 25/1-95
 for BLOCK WATNE
 med arkitekt m.a.a. Erik Rønneke





350 m²

2DE ETASJE



278 m²

3DE ETASJE

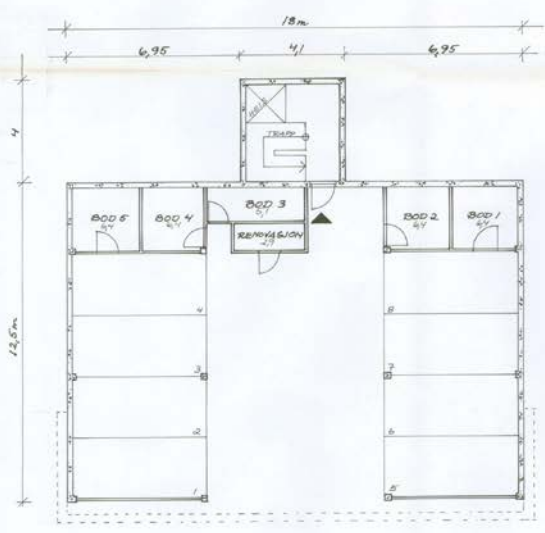
44

29.09.94
224

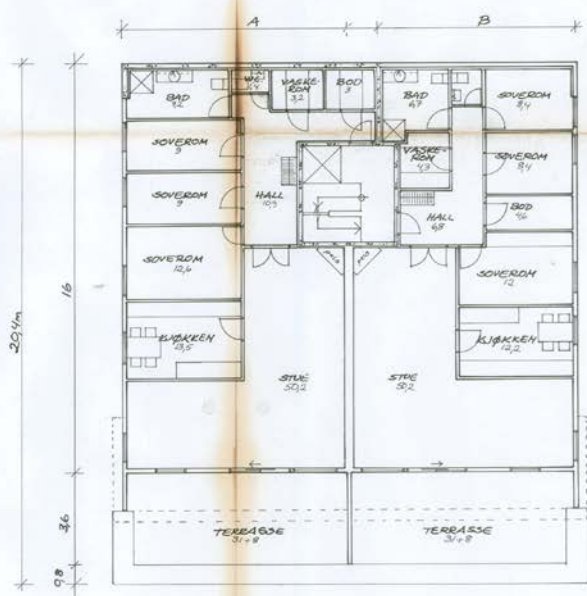
BYGGESAKSBEHOVET
A.M.: 1994 D.M.: 25-94 A.M.: 6501

Leilighet H = 139,4 m²
Leilighet J = 114,3 m²
Leilighet K = 199 m²
153,7 m²

TEGN. NR. 6	
BERGSTIEN 25, DRAMMEN,	
TERRASSEHUS VEST	
Plan 2de. og 3de. etg.	
M = 1:100	29/14-94
for BLOKK WATNE	
ved siv. ark. m. a. l. Erik Rasmussen	



UNDERETASJE (Sardasjer)



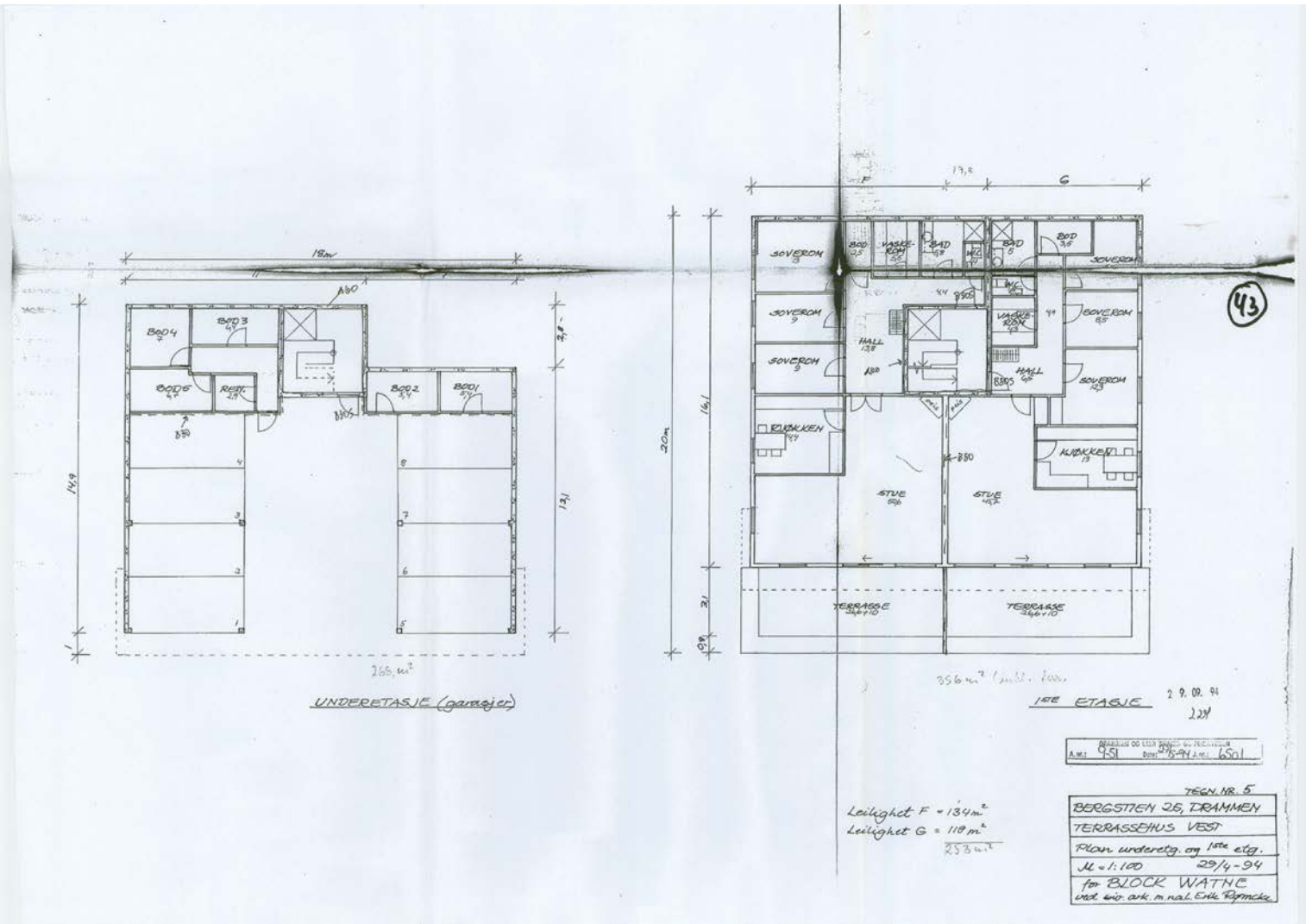
39

1STE ETASJE 29.09.94 224

NUMMER OG LØS PÅ 50 TEKNIKKEN
A.M. 951 B.M. 276-94 T.S. 6501

Leilighet A = 130,6
Leilighet B = 120 m²

TEGN NR. 1
BERGSTEN 20, DRAMMEN
TERRASSEHUS ØST
Plan underetg. og 1ste etg.
M = 1:100 29/4-94
for BLOCK WATNE
med ark. m.a.l. Erik Rogncke



266 m²
UNDERETASJE (garasje)

356 m² (inkl. terr.)
1ste ETASJE 2 9. 09. 94
 224

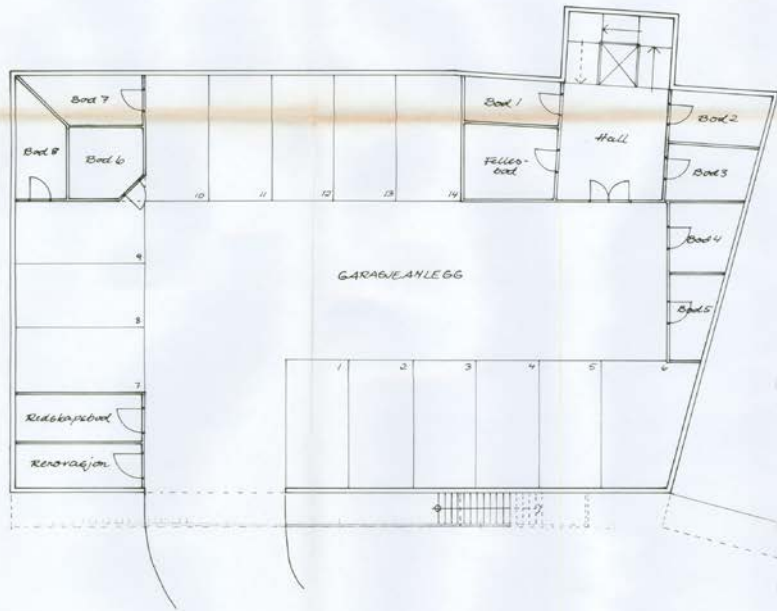
BERGSTEIN OG LØR BROSJE OG REKONSTRUKSJON
 A.M. 951 1994/1/101 16501

Leilighet F = 134 m²
 Leilighet G = 110 m²
 253 m²

TEGN. NR. 5
 BERGSTEIN 26, DRAMMEN
 TERRASSEHUS VEST
 Plan underetg. og 1ste etg.
 M = 1:100 29/4-94
 for BLOCK WATNE
 ved ark. m. nat. Entk. Bjørncke

43

03 8 W 19 54
141407 11 Tegning



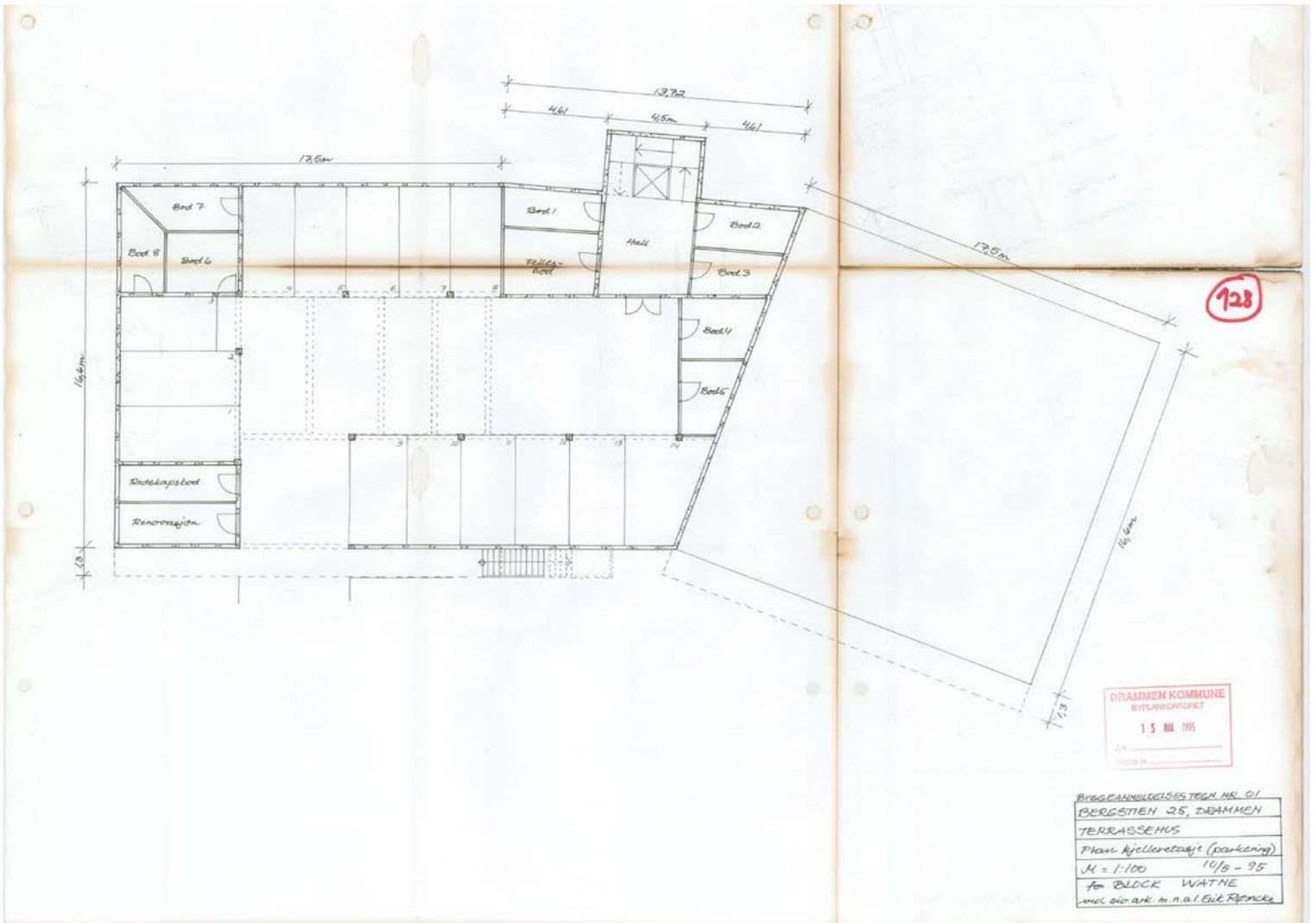
83

Planering av terrassehus
gjet (inkl. utgravd kjeller)

3 0. 01. 95

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISSKUTVALG
3 0 02 102
75

BERGSTIEN 25, DRAMMEN
TERRASSEHUS
Plan kjeller (garasjeanlegg)
M = 1:100 25/1-95
for BLOCK WATHE
med birstak m.n.a. EAK Tøpmeke



PROSJEKTERINGS-TEG. NR. 01
 BERGSTEN 25, DRAMMEN
 TERRASSEHUS
 Plan kjelleretasje (parkering)
 M = 1:100 14/5 - 95
 for BLOKK WATNE
 med eig. ark. n. n. a. l. Eirik Rønnes



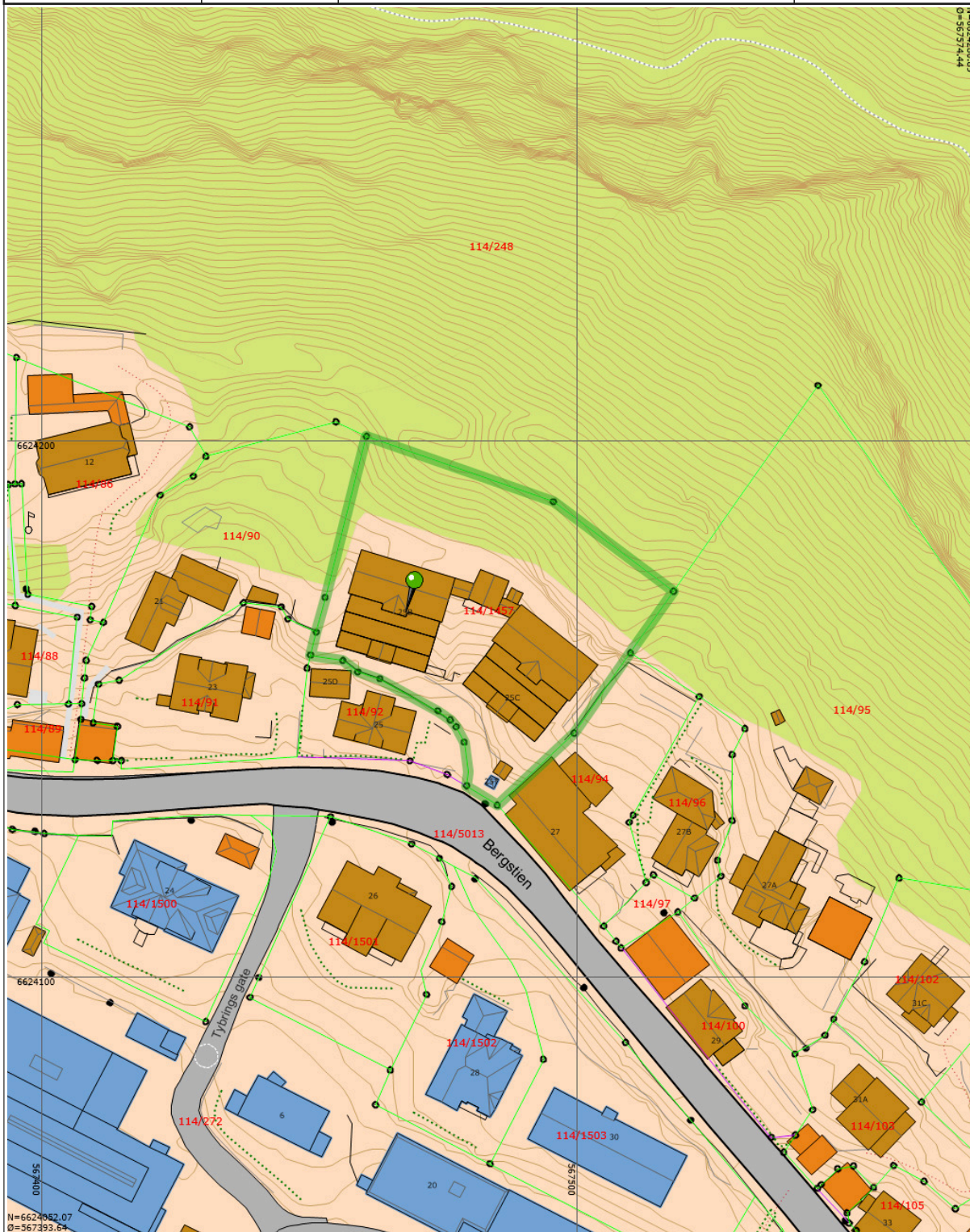
Drammen
kommune

Kartutsnitt

































Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1457	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bergstien 25B 3016 DRAMMEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Kjørebane kant
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekke kant
 Vegrekkverk	 Vegskulderkant	 Traktorveg midtlinje
Traktorveg midtlinje	 Flaggstang	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Trapp
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Veg
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Høydekurve
 Bebyggt område	 Skog	 Annet



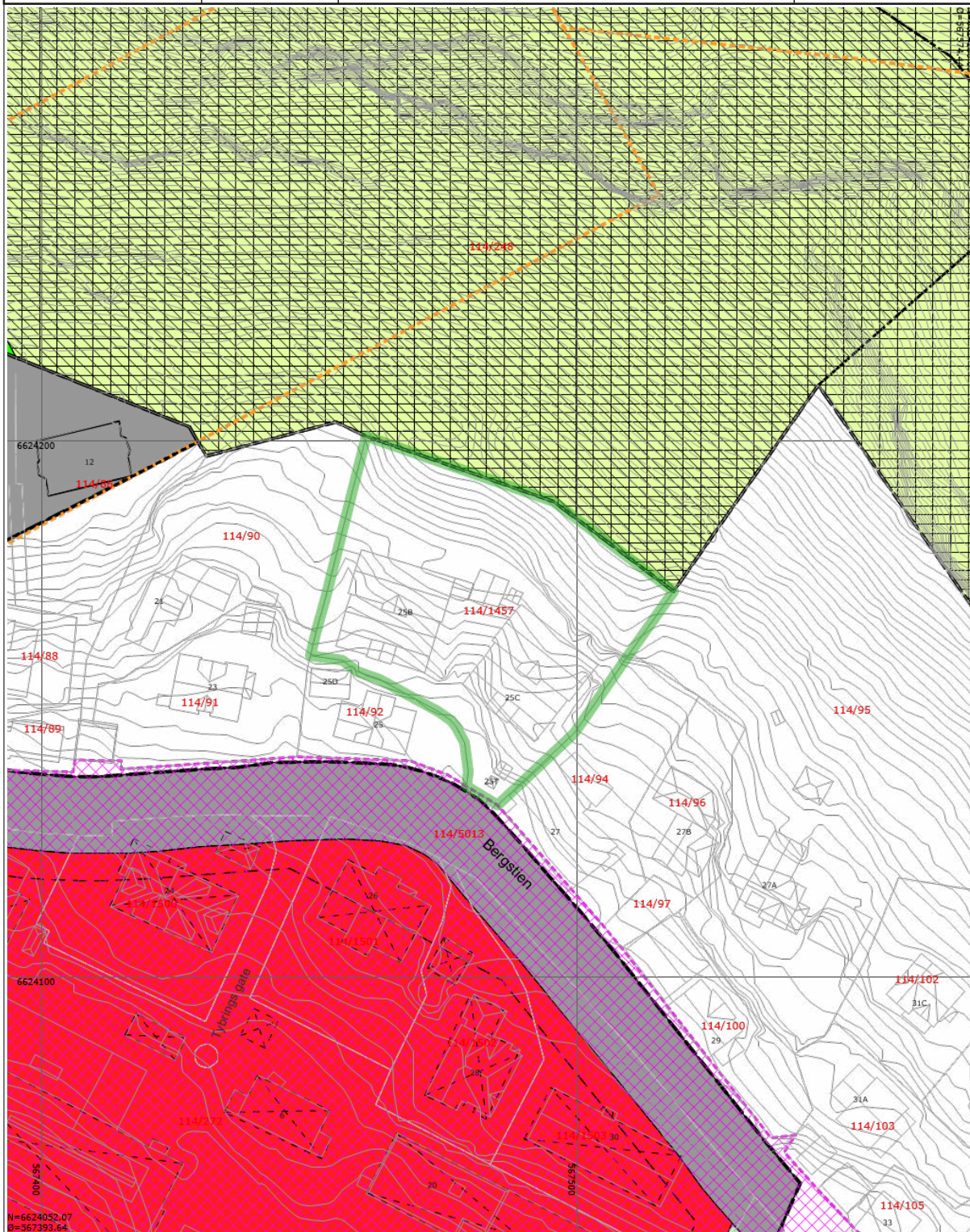
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1457	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bergstien 25B 3016 DRAMMEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Ham			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Høydekurve
 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
Eiendomsteig	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Bevaring av landskap og vegetasjon	 Rasfare
 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg	 Parkeringsplass
 Offentlig friområde	 Park	 Friluftsområde



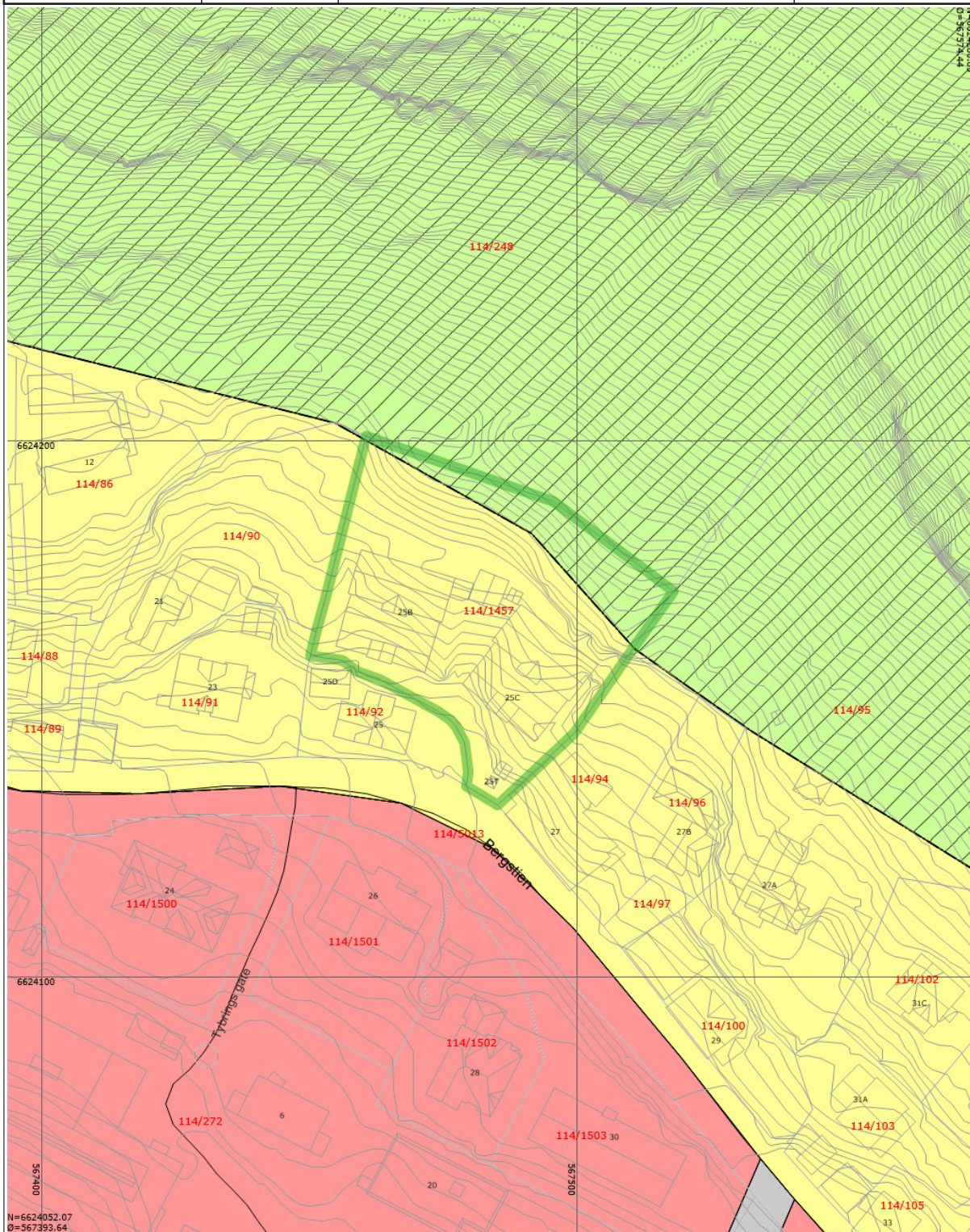
Drammen
kommune

Kommuneplan





















Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1457	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Bergstien 25B 3016 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde



Drammensregionens brannvesen IKS

Feierseksjonen

-Trygghet og sikkerhet for deg



Gunn Marit Holter
Bergstien 25 B

3016 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
18/321 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	14.02.2018

Bergstien 25 B, 114/1457/0/1, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg F05

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 13.02.2018 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Gunn Marit Holter

For feiervesenet: Trond-Erik Pettersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Drammen, Krødsherad, Lier, Nedre Eiker, Sande, Svelvik, Sigdal og Øvre Eiker

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65 – 3036 Drammen – Postadresse: Langes gate 11 – 3044 Drammen
Feierseksjonen: 32 04 44 40 – Telefaks feier: 32 04 44 99
e-post: drbv@drbv.no – www.drbv.no – Org. nr. feier: 976 823 737

Risikovurdering

På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Ved endringer skal:

Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Trond-Erik Pettersen
feiersvenn
32 04 44 82

Sameiet I Bergstien Terrasse
Bergstien 25
3016 Drammen

Vår referanse:
1301240050

Vår saksbehandler:
Aleksander Myrvold

Telefon:
990 07 542

Vår dato:
09.09.2024

Megleropplysninger på Bergstien 25B - gnr. 114, bnr. 1457, snr. 1 (Ideell andel 1/1) - gnr. 114, bnr. 1457, snr. 9 (Ideell andel 2/12) i Drammen kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Gunn Marit Holter	Bergstien 25B, 3016 Drammen	30.10.1956

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og politenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasje plass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sameiet I Bergstien Terrasse

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post aleksander.myrvold@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Aleksander Myrvold
salgsleder/partner/
eiendomsmegler MNEF/jurist MNJ
aleksander.myrvold@aktiv.no

Husordensregler For Sameiet Bergstien Terrasse

1. Gårdsplass og trappegang må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere. Lagring av bildekk er tillatt i fellesrom med inntil 2 sett pr. seksjon.
2. Forurensing av gårdsplass er ikke tillatt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Organisk avfall, papir, glass/metall og plast legges i separate/egne beholdere.
3. Banking av tepper, lufting av tøy og sengeklær, grilling m.v. må kun foregå på egen terrasse og uten sjenanse for øvrige beboere.
4. Det er ikke tillatt å anbringe plakater eller oppslag av noen art i fellesarealer eller på utvendig vegg.
5. Garasjeport og utgangsdør skal alltid holdes låst.
6. Det skal være ro i Sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. Større selskaper/fester som kan oppfattes som sjenanse for de øvrige seksjonseiere skal varsles på forhånd.
7. Bort-rydding av kasser, blomsterkrukker/urner m.m. bør gjøres i god tid før vinteren, slik at snørydding på gårdsplass og egen terrasse ikke skader beplantede områder eller er til sjenanse/skade for øvrige beboere.
8. Etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje er meget dårlig støyisoleret. Dette gjelder så vel trinnlyd som støy fra vaskemaskiner, tørketromler og bading/dusjing. Det henstilles til seksjonseierne om å ta spesielt hensyn til dette.
9. Seksjonseierne skal ha kontroll på egne nøkler og portåpnere. Evt. tap av dette skal meldes omgående til styret.
10. Parkeringsplassen utenfor garasjeporten er forbeholdt Sameiets gjester.

Vedtatt i Årsmøtet 29. juni 2019.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE

Følgende vedtekter for Sameiet Bergstien Terrasse er godkjent i ordinært Årsmøte den 29. juni 2019.

Vedtektene erstatter vedtekter datert 3. oktober 2002, vedtekter datert 5. september 2012 og vedtekter datert 10. mai 2016, samt endringer vedtatt 5. september 2012, 18. mai 2015 og 14. mai 2018.

§1

Sameiets navn er Sameiet Bergstien Terrasse, og omfatter eiendommen Gnr. 114, Bnr. 1457 Snr. 1 til 9 i Drammen Kommune.

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

Eiendommen er delt i 9 eierseksjoner innenfor Sameiet hvorav seksjon 9 er garasjeseksjon.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealet.

Eier av de respektive seksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til de felles arealer som naturlig tilhører boligen, herunder rett til 2 biloppstillingsplasser hver for leilighet A3, A4, B3 og B4. Leilighetene A1, A2, B1 og B2 har rett til 1 biloppstillingsplass hver.

Styret består av minst 3 medlemmer; styreleder, sekretær og styremedlem.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til anlegg og drift dekkes av seksjonseieren.

§ 2

Fastsettelse av sameierbrøken er fastsatt fra «Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner», Drammen Byrett, Dagboknummer 20954, - 17. desember 1996.

§ 3

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

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

Biloppstillingsplass kan ikke overdras separat.

§ 4

Det er ikke tillatt å beise, male, skifte farge på markiser, eller på annen måte endre utseende på eiendommen uten enighet i Sameiet. Alle innkjøp eller rekvirering av tjenester foretas av styret eller etter anmodning av styret, eller etter vedtak i Sameiermøtet.

§ 5

Utgifter som Sameiet har vedtatt til vedlikehold av fellesarealer, inklusiv seksjon 9, fordeles i henhold til «Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner – Drammen Byrett 117. desember 1996, dagbok nr. 20954, med følgende brøk:

Seksjon 1	– 169/1347	+ 2/12 deler av 317/1347
Seksjon 2	– 169/1347	+ 2/12 deler av 317/1347
Seksjon 3	127/1347	+ 2/12 deler av 317/1347
Seksjon 4	127/1347	+ 2/12 deler av 317/1347
Seksjon 5	115/1347	+ 1/12 del av 317/1347
Seksjon 6	104/1347	++ 1/12 del av 317/1347
Seksjon 7	115/1347	+ 1/12 del av 317/1347
Seksjon 8	104/1347	++ 1/12 del av 317/1347
Seksjon 9	317/1347	

§ 6

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling av sameierbrøken iht. § 2 i vedtektene og, jfr. Eierseksjonsloven av 2017-06-16-65, ikrafttredelse 01.01.2018 – 01.07.2018.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Dette gjelder ikke avtale med Get. Her er andelene like store.

Vann, avløp og renovasjon bekostes av den enkelte sameier.

§ 7

Sameiets øverste myndighet er det ordinære Årsmøtet.

Det ordinære Årsmøtet inntar også styrets rolle.

Det ordinære Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkallelse til det ordinære Årsmøtet skjer skriftlig til hver sameier med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Forslag om saker som ønskes behandlet på det ordinære Årsmøtet må innsendes skriftlig til de øvrige sameiere senest 10 dager før møtet.

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og én til å underskrive protokollen sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Styrets reviderte regnskap for foregående kalender år herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
5. Styrets budsjett for kommende kalenderår
6. Valg av styre og revisor
7. Innkomne forslag

Det ordinære Årsmøtet er beslutningsdyktige når 5/8 av de stemmeberettigede er fremmøtt.

§ 8

Ekstraordinært Sameiermøte avholdes når styret eller 2 sameiere, etter skriftlig begjæring anmoder om det, og oppgir de sakene som ønskes behandlet.

Innkallingen skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel.

§ 9

Hver sameier har en stemme.

En sameier kan på møter være representert med skriftlig fullmakt.

Vedtektsendringer kan bare besluttes med 2/3 flertall blant de fremmøtte sameierne, må være skriftlige og følge med innkallelsen. Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret kan innkalle til sameiermøter ved behov.

§ 10

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold, samt vedlikehold av sin ideelle andel av bygning og garasje, herunder gulvbelegg eller tilsvarende på terrasse. Alt øvrig vedlikehold dekkes av Sameiet.

§ 11

Vedtektene med senere endringer er bindende for senere eiere.

For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner:

Dato 2017-06-16-65

Ikrafttredelse 01.01.2018 – 01.07.2018

Sameiet Bergstien terrasse
Protokoll fra ordinært årsmøte for 2024

1. Styreleder Kurt Rystad åpnet møtet.
2. Valg av møteleder: Kurt Rystad.
3. Antall tilstedeværende: 7 + en fullmakt. Fra Kristin Buntz til Rønning-Olsen.
4. Godkjenning av innkallingen. Vedtak: Innkallingen godkjent.
5. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Vedtak: Referent: Bertil Palm. Underskrift protokoll: Kari Spæren.
6. Godkjenning av forslag til dagsorden. Vedtak: Dagsorden godkjent.
7. Styrets årsberetning for 2023. Vedtak: Årsberetningen tatt til orientering.
8. Regnskap for 2023. Vedtak: Årsregnskapet godkjent.
9. Budsjett for 2024. Vedtak: Budsjettet for 2024 godkjent.
10. Avstemming om tiltak i konflikten med Bogen og Mathiesen.
Til avgjørelse av denne saken var 2 tidligere seksjonseiere invitert. Harald/Vivi Thoen og Kari Ranvik har begge solgt sine leiligheter. De er således ikke seksjonseiere i dag, men er delansvarlige for betalingsoppgjøret til BOM og skal derfor delta i avstemmingen. Harald/Vivi Thoen var tilstede, Ranvik møtte ikke.
Tre alternativer:
 1. Bogen og Mathiesens forlikforslag aksepteres.
 2. Sameiet fremsetter et mottilbud.
 3. Vi fortsetter med å avvente neste skritt fra motparten.Følgende punkter ble drøftet:
Forslaget til forlik kr. 247.263. Uttalelser fra advokat og andre. Avtale om arbeid på timebasis. Garasjen som egen enhet.
Avstemming:
Alternativ 1: 5 stemmer. Alternativ 2: 0 stemmer. Alternativ 3: 2 stemmer.
Vedtak: Alternativ 1: Bogen og Mathiesens forlikforslag vedtatt.
11. Valg av styre, revisor og forretningsfører.
Kurt Rystad ønsket å fratre som styreleder. Til nytt styre ble valgt:
Styreleder Bjørn Rønning, Styremedlemmer Wenche Grønneberg og Bertil Palm.
Forretningsfører Siw Rystad. Revisor Yngvar Rønning-Olsen.


Kurt Rystad

Drammen, 30.mai 2024


Kari Spæren


Bertil Palm, referent

SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE

ÅRSMØTE 2024

Styret innkaller til ordinært årsmøte for 2024, torsdag 30. mai 2024 kl.18.00 hos Ingerlise og Yngvar Rønning-Olsen.

Forslag til dagsorden:

1. Åpning av møtet ved styrets leder Kurt Rystad.
2. Valg av møteleder.
3. Registrering av tilstedeværende, samt eventuelle fullmakter.
4. Godkjenning av innkallingen.
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.
5. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
6. Godkjenning av forslag til dagsorden.
Forslag til vedtak: Forslaget til dagsorden godkjennes.
7. Styrets årsberetning for 2023.
Forslag til vedtak: Styrets årsberetning tas til orientering.
8. Regnskap for 2023.
Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.
9. Budsjett for 2024.
Styrets forslag til budsjett er fremlagt som en del av regnskapet.
Forslag til vedtak: Budsjettforslaget for 2024 godkjennes.
10. Saker til behandling.
Seksjonseierne har ikke fremsatt ønsker om behandling av konkrete saker. Men som bestemt på sameiermøte den 29. april skal årsmøtet ta et standpunkt til vår konflikt med Bogen og Mathisen AS. Tidligere redegjørelser og diskusjoner antas å ha gitt god nok opplysning av saken. Styret har ikke greidd å samle seg om et forslag til vedtak og fremlegger derfor 3 alternativer til avstemming:
 1. Bogen og Mathisens forlikforslag aksepteres.
 2. Sameiet fremsetter et mottilbud
 3. Vi fortsetter med å avvente neste skritt fra motparten.
11. Valg av styre og revisor.
Wenche Grønneberg, Kurt og Siv Rystad er valgt med virkning frem til dette årsmøtet.
Forslag nytt styre m.v.: Kurt Rystad, styreleder, Bjørn Rønning og Wenche Grønneberg styremedlemmer, Siv Rystad, forretningsfører. Yngvar Rønning-Olsen revisor.
Forslag til vedtak: Forslag til nytt styre, forretningsfører og revisor vedtas.

Drammen, 18. mai 2024

For styret
Kurt Rystad

Vedlegg: Styrets beretning for 2023, Regnskap for 2023 med budsjettforslag for 2024, Revisjonsberetning.

SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Virksomhetens art

Sameiet Bergstien Terrasse er et eierseksjonssameie for 8 boligenheter og en garasjeseksjon, beliggende i Bergstien 25 B og C, 3016 Drammen.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg samt andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne. Sameiets styre har sammen med forretningsfører ansvaret for den daglige virksomhet, regnskapsføring m.v..

Tillitsvalgte

Etter valg på årsmøtet for 2023 besto styret av Harald Thoen (styreleder) med Kurt Rystad og Bjørn Rønning som styremedlemmer. Vivi Thoen var forretningsfører, Yngvar Rønning-Olsen revisor.

Fordi Harald Thoen skulle flytte og ønsket å tre ut av styret, valgte sameiermøtet den 13.11.2023 Kurt Rystad til ny styreleder, Wenche Grønneberg til nytt styremedlem og Siw Ingrid Rystad til ny forretningsfører. Alle ble valgt med virkning frem til årsmøtet for 2024 og er således på valg nå.

Fortsatt drift / Regnskap for 2023 / Budsjett for 2024

Styret anser at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Regnskapet viser et underskudd på kr 312.294,80 (seksjonene 1-8+9).

Et forslag til budsjett fremgår av en egen kolonne i regnskapet

Styrets arbeid i 2023

Det har gjennom året vært avholdt 5 styremøter. Annen nødvendig kontakt mellom styrets medlemmer er skjedd på E-mail. Det nevnes også at styret har arrangert 5 sameiermøter / informasjonsmøter mellom seksjonseierne.

Utover det rutinemessige vedlikeholdet av boliganlegget har det vært en vannskade den 13.februar 2023 som fullstendig har dominert styrets arbeid i 2023. Entreprenørselskapet Bogen og Mathisen AS i Drammen ble engasjert for å foreta reparasjonsarbeidet. Styret - og særlig styrets leder - har gjennom et stort antall møter og en omfattende E-mailkorrespondanse hatt særdeles nær kontakt med entreprenøren under hele fremdriften. Frem mot årsskiftet oppsto det uenighet mellom partene om betalingen for arbeidet, og sameiet engasjerte i den forbindelse advokatfirmaet Solver AS, Oslo v/advokat Sandra Guderud Stien for å vurdere saken og fremme våre synspunkter. Kostnadene til 15 rådgivningstimer med advokat dekkes av vår forsikringspolise i If, slik at advokatbistanden pr i dag ikke har medført kostnader for sameiet. I styret er det delte meninger om hva den beste løsningen på konflikten er, og saken vil derfor bli avgjort ved avstemming på dette årsmøtet. Saken har gjentatte ganger vært forsøkt tatt opp med If (for en forsikringsdekning) og med OBOS/Block Watne (for et erstatningskrav) uten resultat.

Drammen, 16.mai 2023

Bjørn Rønning
Sign

Kurt Rystad
Sign

Wenche Grønneberg
Sign

FORSLAG TIL BUDSJETT 2024 SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE Seksjon 1-8 og 9

	Budsjett 2024	Regnskap 2023 (Prelim.)	Regnskap 2022
<u>Inntekter</u>			
Fellesutg./husleie seksjon 1-8	240 000,00	240 064,00	228 100,00
Betalt til sparing 2023	200 000,00	137 512,00	0,00
Ekstrabet. BOM		1 350 020,00	0,00
Salg dører	0,00	3 000,00	0,00
Salg fliser	0,00	500,00	0,00
Inntekt eierskifte	3 500,00		
Renteinntekter	5 000,00	32,00	0,00
Telia TV	61 000,00	53 640,00	46 560,00
Sum inntekter	<u>509 500,00</u>	<u>1 784 768,00</u>	<u>274 660,00</u>
<u>Inntekter seksjon 9</u>			
Fellesutg./Erstatning garasjeport	<u>74 000,00</u>	<u>144 823,00</u>	
<u>Kostnader</u>			
Kommunale avgifter	4 250,00	1 414,75	2 885,39
Omkostninger bank	500,00	413,00	357,50
Trappevask	7 000,00	6 715,40	5 959,80
Diverse	20 000,00	5 118,51	20 891,56
Strøm	40 000,00	24 162,85	33 792,60
Telia TV	61 000,00	87 401,28	26 021,76
Vedlikehold	100 000,00	31 330,10	113 763,73
Anskaffelser	3 000,00	2 772,90	3 931,40
Planter og gaver	5 000,00	6 748,40	10 120,80
Forsikring	74 000,00	71 327,00	66 902,00
Betalt BOM (+3000)		1 867 969,50	0,00
Heisutgifter	35 000,00	49 219,11	29 983,58
Sum kostnader	<u>349 750,00</u>	<u>2 154 592,80</u>	<u>314 610,12</u>
<u>Kostnader seksjon 9</u>			
Gulvvasker/Rep. Garasjeport	<u>15 000,00</u>	<u>87 293,00</u>	
Driftsinntekter	509 500,00	1 784 768,00	274 660,00
Driftskostnader	-349 750,00	2 154 592,80	314 610,12
Resultat 1-8	<u>159 750,00</u>	<u>-369 824,80</u>	<u>-39 950,12</u>
Resultat 9	<u>59 000,00</u>	<u>57 530,00</u>	
Resultat 1-8 og 9 samlet	<u>218 750,00</u>	<u>-312 294,80</u>	

Ved utarbeiding av forslag til budsjett er det tatt hensyn til regnskap for foregående år.

Gjeld til Bogen og Mathisen er ikk tatt med i budsjettet, da vi er i konflikt med disse. Dersom vi må betale/går inn for å betale, vil samme sum stå som inntekt (ekstrabet. BOM) og kostnad (betalt BOM). Denne kostnaden gjelder jo ikke alle beboerne i Sameiet, og vil i så tilfelle bli betalt inn ekstra fra de det gjelder.

I budsjettet er det ikke tatt med eventuelle kostnader til utbedringer/skifte av membran. Ved igangsetting av slike arbeider, vil ikke renteinntektene bli som anslått i budsjettet.

ÅRSREGNSKAP FOR SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE 2023

SEKSJON 1 - 8

Inntekter

Fellesutgifter/Husleie	240.064,00
Betalt til sparing 2023	137.512,00
Ekstrabet. BOM	1.350.020,00
Salg dører	3.000,00
Salg fliser	500,00
Renteinntekter	32,00
<u>Telia TV</u>	<u>53.640,00</u>
Sum inntekter	1.784.768,00

Utgifter

Kommunale utgifter	1.414,75	
Omkostninger bank	413,00	
Trappevask	6.715,40	
Diverse	5118,51	Note 1
Strøm	24.162,85	
Telia TV	87.401,28	Note 2
Vedlikehold	31.330,10	Note 3
Anskaffelser	2.772,90	Note 4
Planter og gaver	6.748,40	Note 1
Forsikring	71.327,00	Note 5
Betalt BOM	1.867.969,50	
<u>Heisutgifter</u>	<u>49.219,11</u>	<u>Note 6</u>
Sum utgifter	2.154.592,80	

09.03.2024

Driftsinntekter	1.784.768,00
<u>Driftsutgifter</u>	<u>2.154.592,80</u>
Driftsunderskudd 2023 - 1-8	- 369.824,80

BANKKONTI FOR SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE

Note 7

Brukskonto

Saldo per 01.01. 2023	115.588,82
Kapitalendring	<u>-113.134,80</u>
Brukskonto per 31.12.2023	2.464,02

Fondskonto

Saldo pr 01.01.23	204.411,00
Kapitalendring	-199.202,00
Renter 2023	<u>32,00</u>
Plasseringskonto per 31.12. 2023	5.241,00

Kapital pr 31.12.2023	7.705,02
Kapital pr 01.01.2023	<u>319.999,82</u>
Endring i kapital 2023	<u>-312.294,80</u>
Underskudd 2023 - 1-8 + 9	-312.294,80

09.03.2024

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR SAMEIET BERGSTIEN TERRASSE 2023

Note 1 Diverse

Godtgjørelse for regnskap 2023 til Vivi Thoen	0,00
Godtgjørelse for styreleder Harald Thoen 2023	0,00
Diverse-	5.118,51
Blomster og gaver	6.748,40

Note 2 Telia/Get TV

Første halvår 2023	27.975,84	annet hvert år 1 og 3 terminer
Annet halvår 2023	29.123,04	
1.halvår 2024	<u>30.302,40</u>	
	87.401,28	

Note 3 Vedlikehold

Utbedr. Vannlekkasje Bjørg 2022	3.084,00
Rep freser	1.280,00
Eco nor rep.	6.465,00
Ass.partner	4.056,25
Anticimex	8.961,10
Brannservice	3.471,75

Note 4 Anskaffelser

Strømaskin	1.890,00
Bokser til grus	882,60

09.03.2024

Note 5 Forsikring

If Første 1/4 2023	17.244,00
If Andre 2/4 2023	17.244,00
If tredje 3/4 2023	18.422,00
If fjerde 4/4 2023	<u>18.417,00</u>
Forsikring 1 år	71.327,00

Note 6 Heisutgifter

Kone 1.halvår	11.551,43	Service avtale
Kone rep.	11.426,40	
Kone 2.halvår	11.551,43	Service avtale
Kone rep	<u>7.476,85</u>	
<u>Heiskontrollen</u>	<u>7.213,00</u>	
Totalt	49219,11	

Note 8 Leverandør gjeld til Bogen og Mathisen for 2023

Faktura 1317 forfall 31.8.23	368.040,00
Faktura 1343 forfall 9.11.23	102.716,00
Faktura 1380 forfall 18/1-24	51.563,00
<u>Kreditnota nr 1358</u>	<u>24.955,00</u>
Leverandørgjeld	<u>497.364.00</u>

09.03.24

ÅRSREGNSKAP BERGSTIEN TERRASSE 2023

SEKSJON 1 – 8 + SEKSJON 9

Inntekter

Seksjon 1 - 8	1.784.768,00
Seksjon 9	<u>144.823,00</u>
	1.929.591,00

Utgifter

Seksjon 1 - 8	2.154.592,80
Seksjon 9	<u>87.293,00</u>
	2.241.885,80

Underskudd -312.294,80

Resultat seksjon 1 – 8 - 369.824,80

Resultat seksjon 9 57.530,00

Resultat seksjon 1 – 8 + seksjon 9 - 312.294,80

09.03.2024

ÅRSREGNSKAP BERGSTIEN TERRASSE 2023

SEKSJON 9

Inntekter Seksjon 9

Andel felleskostnader	72.120,00
Utbetalt fra If rep Garasjeport	<u>72.703,00</u>
	144.823,00

Utgifter Seksjon 9

Skade Port Inland	72.703,00
<u>Leasing vaskemaskin</u>	<u>14.590,00</u>
	87.293,00

Driftsinntekter	144.823,00
<u>Driftsutgifter</u>	<u>87.293,00</u>
Overskudd seksjon 9	57.530,00

Overskuddet er i sin helhet allerede brukt til å betale Bogen og Mathisen.

09.03.2024

TINGLYST

11 NOV 1996

DRAMMEN BYNETT
MÅSBOKNR.: 18677

Overenskomst

mellom

Block Watne A/S, nedenfor kalt eieren

og

Drammen Energinett KB, nedenfor nevnt DEN

Reitt kopi bekrefte



I henhold til pkt.2.40 i kontrakt om levering av elektrisk kraft, vedtatt av bystyret i Drammen 18.09.1990, er det dags dato inngått følgende overenskomst mellom ovennevnte parter angående plassering av transformator kiosk.

1. Eieren gir DEN rett til å plassere på eiendom gnr. 114 bnr. 1457, Bergstien 25 B-C i Drammen, for oppføring av transformator kiosk. Kioskens størrelse er ca. 4m² og er vist på situasjonskart datert 26.08.96.
2. DEN skal fra kiosken, på vanlig måte fordele elektrisk energi til abonnenter, også utenfor eiendommen. DEN skal til en hver tid ha fri adgang til kiosken fra offentlig vei, også med lastebil, videre å benytte grunnen rundt kiosken til nødvendig vedlikehold.
3. DEN bygger kiosken for egen regning.
4. DEN gis rett til å legge, ha i drift og vedlikeholde jordkabler til og fra kiosken over eiendommen. Eieren plikter å vise aktsomhet slik at kabler ikke skades ved graving på eiendommen. Hvis kabler senere blir til hinder for eierens utnyttelse av eiendommen, skal DEN etter avtale flytte eller beskytte kablene uten omkostninger for eieren.
5. Det påhviler DEN etter nødvendig vedlikehold av kiosk og kabler å rydde opp etter seg, og sette alt i den stand det var før arbeidet ble igangsatt, uten utgifter for eieren. Arbeidet som skal utføres skal utføres så hurtig som forholdene tillater.

Eiker Sparebank, Eiendomsmegling AS
Avd. Drammen

STATENS EIENDOMSMEGLER
RAGNVALD LARSEN-RYHUS



Doknr: 18677 Tinglyst: 11.11.1996 Emb: 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Skulle eieren ønske å foreta forandringer på sine bygninger, må det påses at DEN også i byggetiden kan føre nødvendig tilsyn med kiosken. Eventuelle forandringer må ikke føre til at adkomsten til kiosken vanskelig gjøres eller at ventilasjonensforholdene blir dårligere enn tidligere. Eieren plikter å varsle DEN om eventuelle ombygningsplaner som vil berøre kiosken.
7. Denne overenskomsten gjelder så lange DEN har behov for transformator kiosken. Ved eventuell nedleggelse av kiosken faller DENs rettigheter og plikter bort. DEN skal fjerne alt sitt utstyr. Ytterligere krav kan eieren ikke gjøre gjeldene.
8. Ovennevnte rettigheter stilles av eieren, en gang for alle, vederlagsfritt til disposisjon for DEN.
9. Overenskomsten er skrevet i to eksemplarer hvorav partene får sitt. Den blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr.114 bnr 1457 i Drammen. DEN besørger tinglysningsutgiftene med dette.

Drammen, den

Drammen, den

968757954

Eier/foretaksnummer

Drammen Energinet KB

DEN M. Elgum

Eiker Sparebank Eiendomsmegling AS
Avd. Drammen

12/9-96
BLOCK WATNE AS

AVHENDER SAMTYKKER, I OVERNEVNEDE OVERENSKOMST
MELLOM BLOCK WATNE AS OG DEN TINGLYSES PÅ
GNR 114, BNR 1457 BERGSTIEN 25 DRAMMEN HJERTELSHAVE

Drammen 13/9-96





DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
17/5520/2/OLEAND
Arkivkode
GBNR 114/1457
Deres referanse

Dato
06.07.2017

Styret i Bergstien Terrasse
v/Harald Thoen

KOPI

Svar - 114/1457, Bergstien 25 B og C - Redegjørelse for servitutt Overvannsledning

Vi viser til spørsmål om innhold av servitutt vedrørende overvannsledning og bekkeinntak.

Ut fra dokumentasjon i arkivet (vedlagt, kan også finnes på www.drammen.kommune.no/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/innsyn-i-byggesaker/) var det tidligere et bekkeinntak og kommunal overvannsledning på eiendommen. Når det skulle bygges leiligheter på eiendommen kom bekkeinntaket og overvannsledning i konflikt med tiltaket.

Løsningen ble at overvannsledning og bekkeinntak ble lagt om og overtatt av eier av eiendommen (se vedlagte dokumenter fra 1995 og 1996). Vi har ikke oversikt over ledningsanlegget på eiendommen i vårt oversiktskart, men har funnet tegning i arkivet datert 01.09.95 (vedlagt).

Servituttene innebærer at eiere av eiendommen er ansvarlig for vedlikehold og drift av bekkeinntak og overvannsledning fram til kommunal overvannsledning. Dette vil i hovedsak innebære å holde bekkeinntaket åpent, spesielt før det er varslet store nedbørmengder, og fjerning av sand, grus og annen masse fra inntak og ledning.

Dersom det skulle skje skade på eiendom på grunn av feil eller mangler på bekkeinntak, ledning eller vedlikehold/repasjon vil dere kunne bli erstatningsansvarlige.

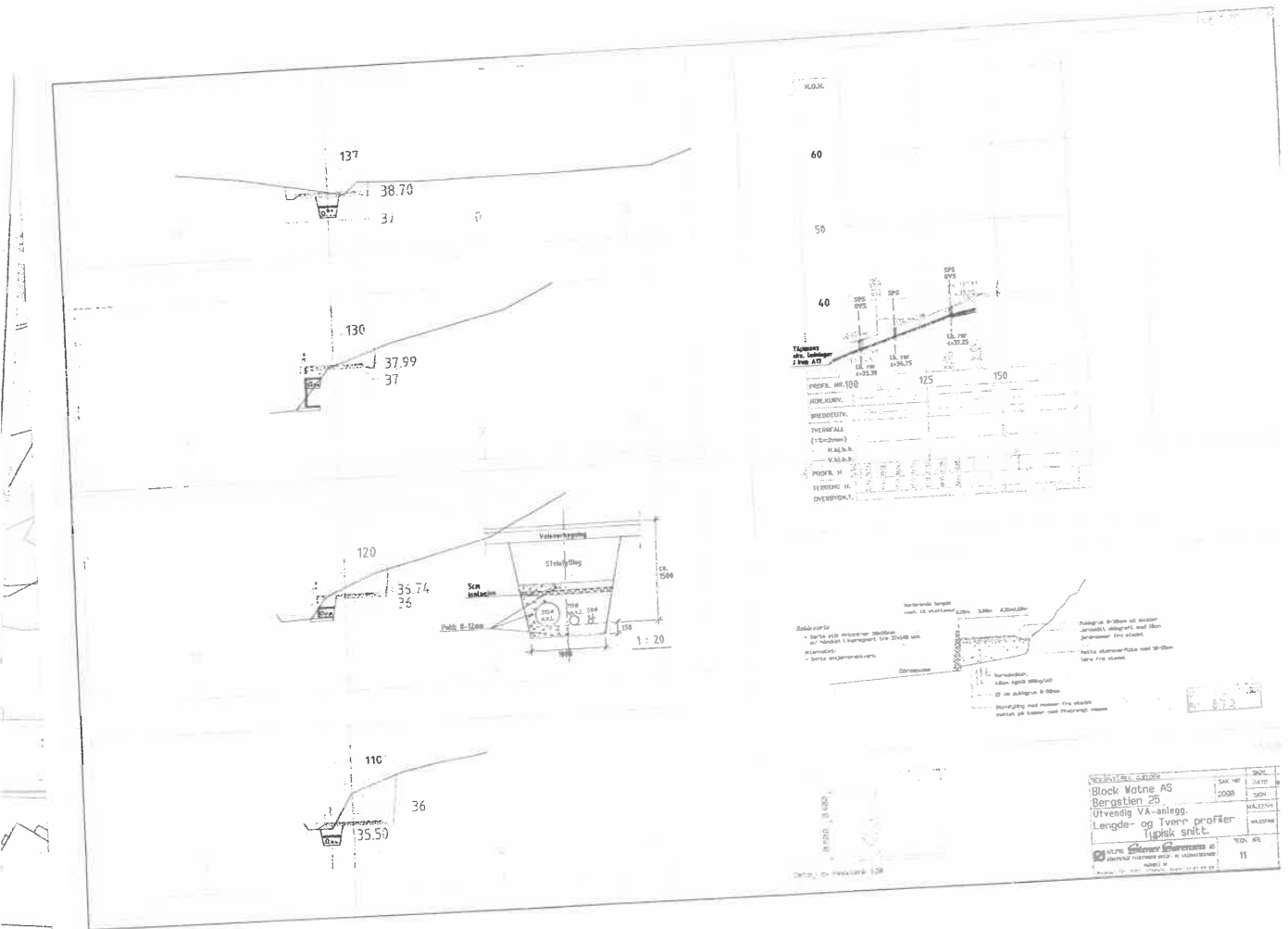
Med hilsen

Ole Anders Bakke
rådgiver

32 04 62 54

Vann og avløp

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00 - Faks 32 04 62 56
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895





KOPI

Til Byplankontoret

Sak: BERGSTIEN 25 B-C (114/92). BLOCK WATNE A/S
NYBYGG, 2 STK. TERRASSEHUS MED 5 LEILIGHETER I HVER

BYINGENIØRENS UTTALELSE:

Offentlige vann- og avløpsledninger, som forutsettes tilknyttet, er anlagt omtrent som vist på vedlagte situasjonsriss. Grave- og byggearbeid må foretas på en slik måte at de offentlige vann- og avløpsledningene i grunnen ikke beskadiges, og byggherre er ansvarlig for at så ikke skjer.

Sanitæranlegget må anmeldes og forestås av autorisert rørleggermester og arbeidene må ikke igangsettes før rørleggeranmeldelsen er godkjent. Byggherre plikter å påse at han har mottatt kopi av godkjent rørleggeranmeldelse fra ingeniørvesenet før arbeidene påbegynnes. Eventuelt krav til ledningssystemet vil bli gitt ved behandlingen av rørleggeranmeldelsen.

Det vil bli krevet separat vannmåler for hver boenhet. Målere skal plasseres frostfritt på et lett tilgjengelig sted.

Eventuelle rørgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner forutsettes utført i samsvar med byggeforskriftene kap. 30:621 og 46:2, slik at det oppnås tilfredsstillende beskyttelse mot spredning av brann/ røyk.

Byingeniøren forutsetter at all nødvendig grunnervelse er brakt i orden. For vann- og/eller avløpsanlegg som skal være felles for flere eiendommer og/eller anlegges over naboeiendom, må det opprettes tinglyst erklæring om rett til dette, og om solidarisk ansvar for vedlikehold av anlegget. Slik erklæring må i tilfelle foreligge i tinglyst stand før arbeider på sanitæranlegget påbegynnes, med kopi innlevert sammen med rørleggeranmeldelsen.

Før bygget plasseres endelig må byggherre ha undersøkt hvorvidt det kan være private vann- og avløpsledninger over tomte som kommer i konflikt med byggeprosjektet. Dersom slike ledninger forefinnes, må byggherre ta kontakt med eierne og bli enige om hvordan ledningene skal omlegges evt. overbygges. Dette forhold må i tilfelle være brakt i orden i form av tinglyst rettighet og ansvar før byggearbeidet påbegynnes.

Det er tvungen renovasjon av forbruksavfall i Drammen kommune. I det følgende vises det til "Kommunal forskrift for oppsamling og innsamling av avfall og for avfallsgebyr". Abonnenten skal betale et årlig gebyr pr. husstand, fastsatt av bystyret, jfr. §12. Avfallsstativ må plasseres lett tilgjengelig på et plant og fast underlag, og slik at hygieniske ulemper ikke oppstår. Oppsamlingsenhetene skal fortrinnsvis stå i gateplan, og plasseres slik at avstanden fra



KOPI

Til Byplankontoret

Sak: BERGSTIEN 25 B-C (114/92), BLOCK WATNE A/S
NYBYGG 2 STK. TERRASSEHUS MED 5 LEILIGHETER I HVER, UTMOMHUSPLAN

BYINGENIØRENS UTTALELSE:

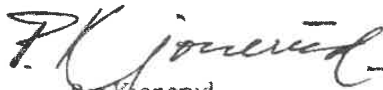
Det vises til Deres minibrev av 30.5.95, samt til våre uttalelser av 8.6.94 og 30.9.94.


Vilkår i uttalelsene forutsettes etterkommet.

Med hensyn til bekkeinntaket og forlengelse av kulverten forutsetter veiseksjonen at det blir laget en detaljert plan. Denne skal godkjennes av ingeniørvesenet. Traséen må legges så langt vekk fra bygningskroppen at det blir mulig å foreta en eventuell oppgraving. På eiendommen må det tinglyses rett til å drifte og vedlikeholde kulvert og bekkeinntak.

Det antas at anleggelse av avskjærende drensledning i overkant vil medføre økning av overvannsmengden. Overvannsmengde tilført kommunalt avløpsnett må ikke økes uten at det foreligger en beregning av eksisterende ledningers forholdsmessige kapasitet, og det foreligger særskilt godkjenning fra ingeniørvesenet. Slike beregninger må utføres av kompetent firma i henhold til VA-normens pkt. 2.4.

Innvendig avfallsrom godkjennes ikke da renovasjonsbilene ikke har mulighet til å komme fram og snu. Plass for renovasjonsstativer må avsettes ved Bergstien som forutsatt i tidligere uttalelser, og dette må tegnes inn på utomhusplanen.


Per Kjonerud
overingeniør


Leo Fosseng
avd.ingeniør



DRAMMEN KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
INGENIØRVESENET

KOPI

TEKNISK SEKTOR, INGENIØRVESENET
V/LEO FOSSENG

Deres ref:

Vår ref:
OM/96/128/4-547.2

Dato: 05.01.96

BERGSTIEN 25 B OG C (114/92) BLOCK WATNE AS.

Utbyggingsseksjonen mener at overvannsledningen fra kum A17 frem til nytt bekkeinntak må være privat. Dette medfører at fremtidig drift og vedlikehold av såvel bekkeinntak som overvannsledning må forestås og bekostes av eierne av terrassehusene.

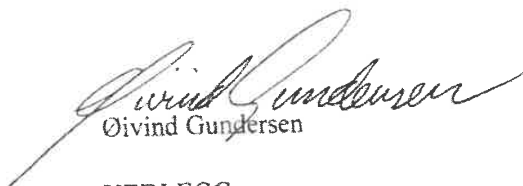
Det må derfor opprettes tinglysningsheftelse på de berørte eiendommer hvor det også fremkommer at de i fellesskap er ansvarlig for driften og vedlikeholdet.

Hva angår betingelser for hvordan det skal tas hånd om vann fra ovenforliggende område henhører dette under byggesakssjefen. Vi går ut fra at saken sendes byutviklingsavdelingen. Samtidig bør det vurderes om det er påkrevet med en avskjærende grøft/ledning på oversiden av byggene for å hindre smeltevann eller grunnvannssig mot bebyggelsen.

I sakens anledning vil vi peke på at såvel vanntilførsel og spillvannsledning er prosjektert i samme grøftetrase som overvannsledningen fra bekkeinntaket.

For å hindre fremtidige tvistigheter mellom kommunen og private interesser vedr. fremtidig vedlikehold og drift, er det meget viktig at kommunen ikke involveres i et eierforhold i overvannsledningen eller bekkeinntaket, eller i medansvar for vannsig fra ovenforliggende område.

Til orientering vedlegges en tegning som viser hvordan et bekkeinntak skal utformes.


Øivind Gundersen

VEDLEGG


Ove Mørk

RETUR:
BUSKERUD EIENDOM AS
AVD DRAMMEN
Postboks 1250 - 3001 Drammen

KOPI

TINGLYST
- 7 FEB 1996
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 1904

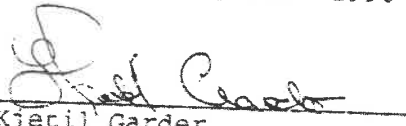
ERKLÆRING

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 114, bnr. 1457 i Drammen kommune, Bergstien 25 B, erklæres med dette at følgende blir å tinglyse på eiendommen:

Vedlikehold og drift av bekkeinntak og overvannsledning bekostes av fremtidig eier av eiendommen. Overvannsledning gjelder fra kum A17 frem til nytt bekkeinntak. Ledningen er privat.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Drammen kommune.


FØDT 240870
Drammen, 30. januar 1996


Kjetil Garder

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet herværende dokument i mitt/vårt nærvær og at undertegnede er over 18 år og bosatt i Norge.



STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHUS

DR:
DAGBOKNR: 1904


Velge fullmakt

RETUR:
BUSKERUD EIENDOM AS
AVD. DRAMMEN
Postboks 1250 - 3001 Drammen

TINGLYST
- 7 FEB. 1996
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 1904

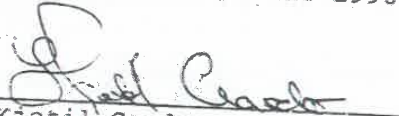
ERKLÆRING

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 114, bnr. 1457 i Drammen kommune, Bergstien 25 B, erklæres med dette at følgende blir å tinglyse på eiendommen:


Vedlikehold og drift av bekkeinntak og overvannsledning bekostes av fremtidig eier av eiendommen. Overvannsledning gjelder fra kum A17 frem til nytt bekkeinntak. Ledningen er privat.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Drammen kommune.

FØDT 240870
Drammen, 30. januar 1996

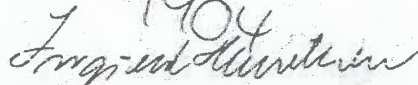

Kjetil Garder

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet herværende dokument i mitt/vårt nærvær og at undertegnede er over 18 år og bosatt i Norge.


STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LUNDEN-NYHUS

DR:

DAGBOKNR: 1904



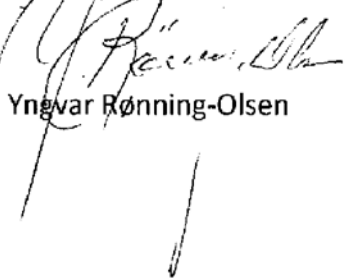
Vølge fullmakt

Revisorerklæring

Som valgt revisor i Bergstien Terrasse boligsameie har jeg gjennomgått og revidert sameiets regnskap for kalenderåret 2023.

Regnskapet er etter min mening ført i henhold til god regnskapsskikk i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets drift for 2023 samt av den finansielle stillingen pr. 31.desember 2023.

Drammen, 6.mai 2024



Yngvar Rønning-Olsen

Rett kopi bekreftes:

G. Kvernåen



TINGLYST

4 AUG 1997

DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.:

12360

RETT KOPPI BEKREFTES

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHL

ERKLÆRING - ADKOMSTRETT

Som hjemmelshaver til gnr. 114, bnr. 1457 snr. 1-9 gis med dette eier av gnr. 114, bnr. 92 i Drammen kommune bruksrett til nedre del av innkjørsel. Rettigheten er ifølge vedlagte kart.

Undertegnede gir også gnr. 114, bnr. 92 rett til å benytte samme søppelstativ/anlegg som for gnr. 114, bnr. 1457 snr. 1-9 i Drammen kommune under forutsetning av dekning av sin forholdsmessige andel av kostnadene forbundet med dette samt at det ikke blir satt opp søppelstativ på eiendommen gnr. 114, bnr. 92 i Drammen synlig fra oppkjørselen til gnr. 114, bnr. 1457 snr. 1-9 i Drammen kommune eller synlig fra disse leiligheter.

Drammen, 22. mai 1997

SIGVED STOLESSAD

[Signature]
160548 51148

GUNDER LUNNHOVE MATTHESON

Gunder L. Matheson
105048 31110

T. H. Lundstrøm
Bernt S. Hagen

KARIN ELLIASSEN

Karin Elliasen
140539 35681

Aster Rusten ASTER RUSTEN
210129 42681

Knut W. Holme Knut W. HOLME
070745 48466

Bernt Ingvaldsen BERNT INGVALDSEN
270838 41317

Kristin Rønning-Olsen KRISTIN RØNNING-OLSEN
160173 36219

ifølge fullmakt på kjøp av [Signature]

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet herværende erklæring og nærver at undertegnede er over 18 år og bosatt i Norge.

Eiendomsmegleren Eiker Drammen AS
Erik Børresensgt. 7, Postboks 1250
0801 DRAMMEN

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHUS

[Signature]
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHUS

Undertegnede bekrefter herved at Bernt Ingvaldsen egenhendig har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Drammen, den 24. juni 1997

[Signature]
Birger Svensson
høyesterettsadvokat

U G J E N K A L L E L I G F U L L M A K T

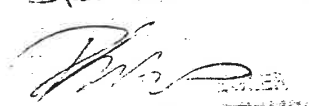
Undertegnede Kjetil Garder personnr. 240870.37769 gir herved Buskerud Eiendom AS utgjenskallelig fullmakt til å undertegne sikringsobligasjon og skjøte, samt andre nødvendige dokumenter i forbindelse med salg av

Fradelt parsell av gnr. 114, bnr. ¹⁴⁵⁷ 92 i Drammen kommune

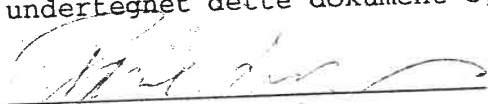
~~Forutsatt gyldig bankgaranti på kr. 900.000,- (inkludert besvær)~~
Jeg er ugift

Drammen, _____


Kjetil Garder

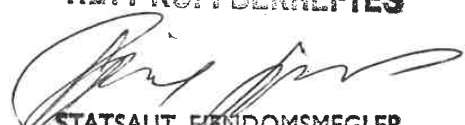

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHUS

Vi bekrefter med dette at Kjetil Garder egenhendig har undertegnet dette dokument og at han er over 18 år.

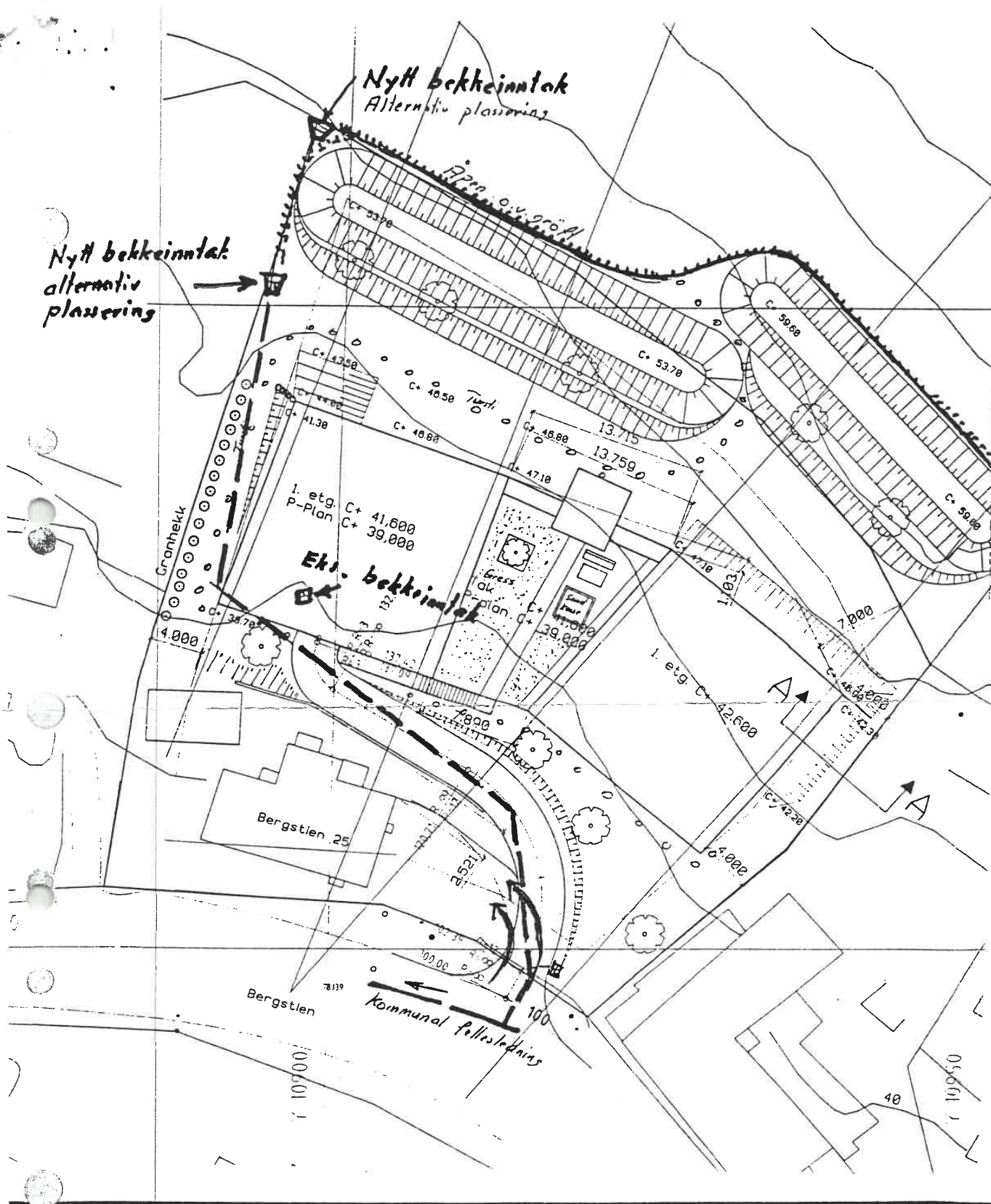


STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHUS

RETT KOPPI BEKREFTES


STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
RAGNHILD LARSEN-NYHUS





RETT KOPI BEKREFTES Siv.ing. **Stener Sørensen** a s

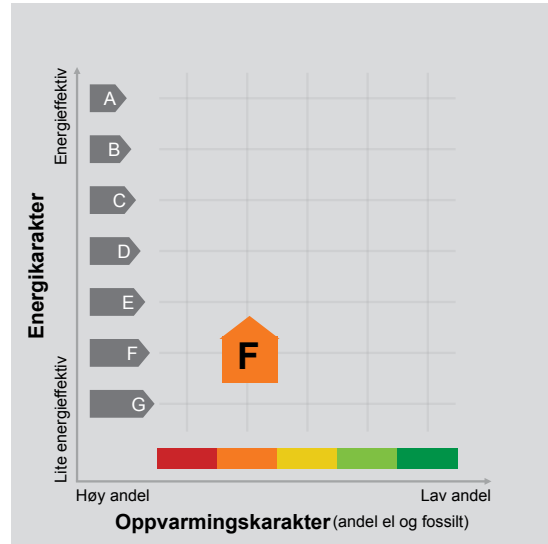
[Signature] 26.05.95.
 STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
 RAGNHILD LARSEN-NYHUS

[Signature]



ENERGIATTEST

Adresse	Bergstien 25B
Postnummer	3016
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	1457
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7831781
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-31917
Dato	30.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

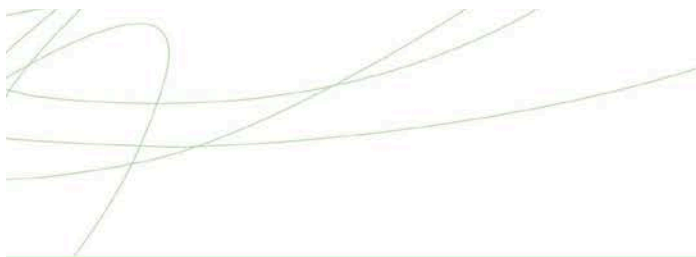
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

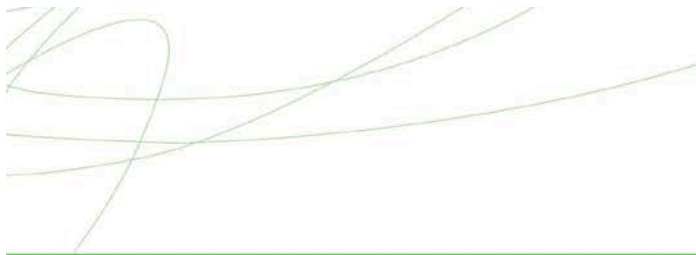
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt 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 kontraktsignering 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 4 200/4 600/5 000 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


Rettt skal være rett. For alle.



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 renoverert 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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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**

Viktig informasjon om arealmåling

Overgang til nye regler for måling av areal og opplysning av areal i takstrapper



Endingene i de nye arealreglene er i hovedsak disse

- Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes.
- Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)
- BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b
- I tillegg opplyses det om åpent areal
- Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

Vil arealene i boligen nå være et annet?

Nei, du verken mister eller får areal, men sammenlignet med eventuelle tidligere arealmålinger kan det være en differanse som skyldes de nye reglene.

Vil dette kunne påvirke markedsprisen på boligen?

Nei, markedsprisen påvirkes av mange faktorer og dessuten er ikke arealet i boligen endret selv om reglene er endret.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier		
BRA- i	(internt bruksareal)	Er arealet innenfor boenheten.
BRA-e	(eksternt bruksareal)	Er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel bodar.
BRA-b	(innglasset balkong)	Er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

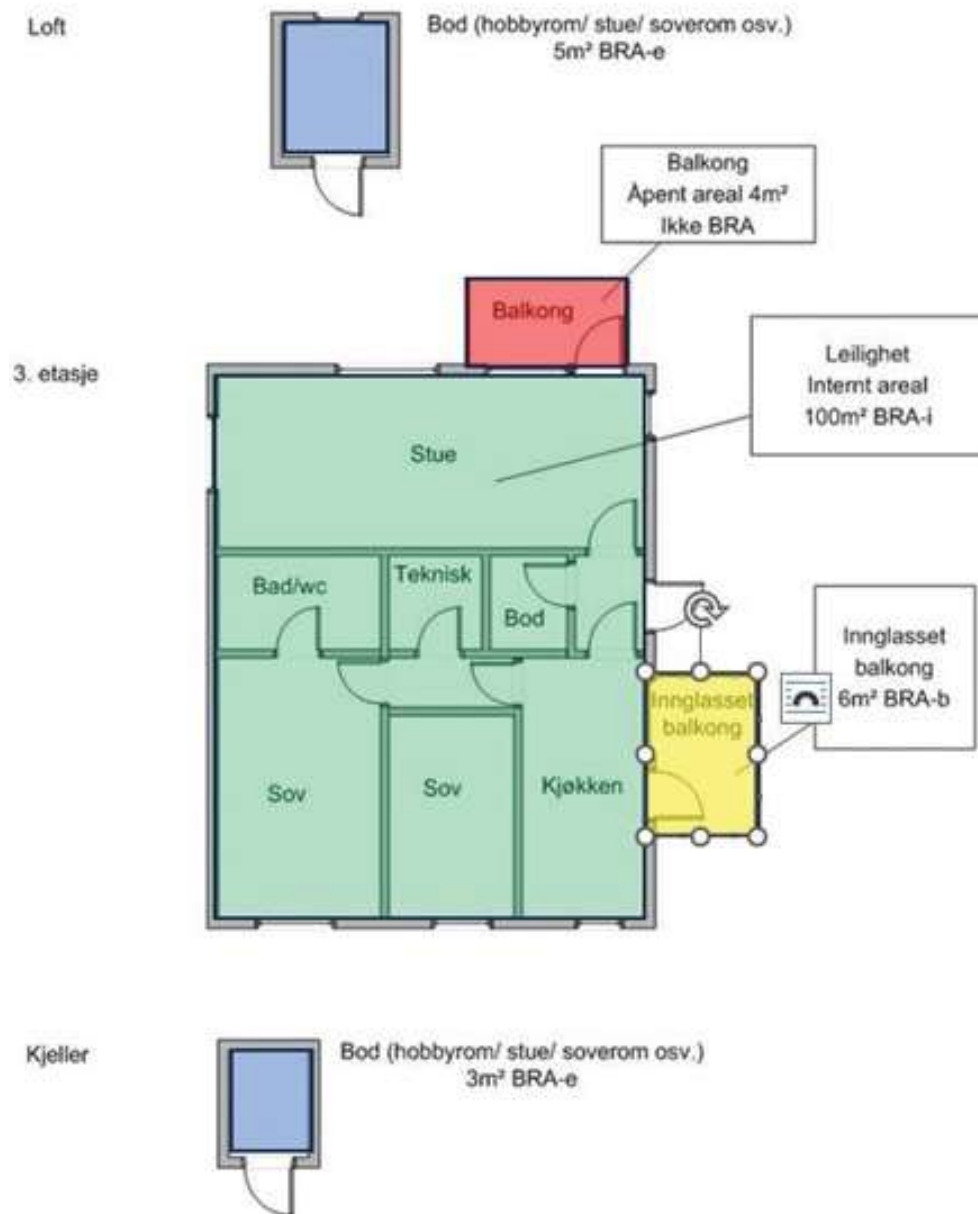
I tillegg opplyses åpent areal, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH).

Åpent areal		Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.)
--------------------	--	---

GUA	(gulvareal)	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	(areal med lav himlingshøyde)	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Eksempel plantegning leilighet

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



Hvilken betydning vil dette i praksis ha for leiligheter?

Det meste er som før, men vær oppmerksom på følgende:

- Boder med tilgang utenfor leiligheter vil utgjøre BRA-e (eksternt bruksareal) og regnes med i totalt BRA (bruksareal).
- For leiligheter med tilknyttet innglasset balkong vil dette være BRA-b (innglasset balkong) og være en del av BRA (bruksareal).
- Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og skal måles selv om de ikke har gulv eller tilkomst. Dersom sjakter ikke er synlige (f.eks. i skille mot nabo eller fellesareal), skal de måles hvis det legges fram tegninger som viser sjaktene.

Eksempel arealoppsett leilighet

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Loft		5		
3. etg.	100		6	4
Kjeller		3		
SUM	100	8	6	4

SUM BRA	114
----------------	------------

Hvilken betydning vil dette i praksis ha for enebolig, tomannsbolig og rekkehus?

Det meste er som før. Reglene er tydeliggjort ved at areal med inngang fra utsiden regnes som BRA-e. I dette eksempelet har kjelleren kun utvendig adkomst.

Eksempel arealoppsett enebolig, tomannsbolig og rekkehus

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Loft	70			
2 etg.	120		6	5
1 etg.	120			8
Underetasje	80			
Hybel u.etg.	40			
Kjeller		120		
SUM	430	120	6	13

SUM BRA	556
----------------	------------

Ikrafttredelse av nye regler og overgangsperiode

Regler om hvilke standarder som gjelder for henholdsvis bygningssakkyndige og eiendomsmeglere i overgangsperioden, følger av NS 3940: 2023 tillegg D.

- Ved oppmåling av boliger må takstingeniører / bygningssakkyndige følge de nye reglene fra 1. januar 2024.
- Før 1. januar kan takstingeniører / bygningssakkyndige måle areal og opplyse areal etter begge regelsett.
- Eiendomsmeglerbransjen skal følge reglene i den nye standarden for eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått fra og med 1. januar 2024.
- For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

Hva er endringene i de nye reglene?

Det meste er som før og reglene om hvorvidt et areal skal regnes med (målbarhet/måleverdighet) er de samme.

I boligomsetningen og i takstbransjen har man fulgt Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling for å sikre en enhetlig praksis. Denne er nå i den nye arealstandard.

Hvilke regler har vi for måling av areal

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Standarden beskriver hvilken metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere, arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1. januar 2024.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Bergstien 25B
3016 DRAMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold

Telefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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:

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