



aktiv.

Doktor Hansteins gate 18, 3044 DRAMMEN

**Strømsø sentrum – Pen 3 – roms
selveier – Heis – Garasje – Balkong
Gangavstand til det meste**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Ole Anders Bjerkedok

Mobil 482 62 702

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

Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 600 000,-
Omkostn.:	Kr 128 042,-
Total ink omk.:	Kr 4 728 042,-
Felleskostn.:	Kr 4 618,-
Selger:	Bjørn Western
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2002
BRA/P-rom:	72/70 m ²
Tomtstr.:	433.6 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 110, bnr. 927
Snr.	6
Oppdragsnr.:	1301230066

Strømsø sentrum – Pen 3 – roms selveier – Heis – Garasje –Balkong – Gangavstand til det meste

Pen 3-roms selveierleilighet med fin planløsning og god standard. Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og inneholder: Entrè, romslig stue/spisestue med utgang balkong, pent kjøkken, flislagt bad, bod og 2 soverom. Garasje på bakkeplan.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til togstasjon og alt av butikker og tilbud i sentrum. Få minutters gange til Marienlyst området med Drammens Museum, Drammensbadet, Drammenshallen, friidrettsstadion, kunstgressbane med kunstis vinterstid og Marienlyst stadion. Flotte turmuligheter langs elvepromenade som tar deg til bl.a. Union brygge, Papirbredden med høyskolesenteret og Bragernes sentrum. Kort vei til marka med fine tur og skimuligheter både på Strømsø og Bragernes siden. Strømsø er også knutepunkt for buss.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	57
Budskjema	70

Om eiendommen

,-.Om boligen

Areal

P-rom: 70 m²

BRA: 72 m²

Tomtetype

Felles eiertomt i sameiet.

Tomtestørrelse

433.6 m².

Tomtebeskrivelse

Opparbeidede fellesarealer. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til togstasjon og alt av butikker og tilbud i sentrum. Få minutters gange til Marienlyst området med Drammens Museum, Drammensbadet, Drammenshallen, friidrettsstadion, kunstgressbane med kunstis vinterstid og Marienlyst stadion. Flotte turmuligheter langs elvepromenade som tar deg til bl.a. Union brygge, Papirbredden med høyskolesenteret og Bragernes sentrum. Enkel påkjøring E - 18 og E-134.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til barnehage og skoler.

Skolekrets

Danvik skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss og tog.

Bygningssakkyndig

Thomas Green.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

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

Verditakst

Kr 4 600 000,-.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og inneholder: Entrè, romslig stue/spisestue med utgang balkong, pent kjøkken, flislagt bad, bod og 2 soverom. Garasje på bakkeplan.

Standard

Leiligheten har en fin planløsning og holder en gjennomgående god standard.

Leiligheten er godt vedlikeholdt og tatt vare på.

Eik parkett på gulver, malt strietapet på vegger. Flislagt bad med varmekabler.

(Skjenker i stue med skap/hyller følger ikke).

Rom for rom:

Entrè:

Lys entrè med plass til sko og yttertøy. Parkett på gulv og malt strietapet på vegger.

Stuespisestue:

Lys stue med plass til både salong og spisestue. Her er det også utgang til balkong.

Parkett på gulv og malt strietapet på vegger.

Kjøkken:

Pent kjøkken med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket vask.

Pene kjøkkenplater i flis imitasjon over benken. Integrert platetopp og stekeovn. God skap og benkeplass. Parkett på gulv og malt strietapet på vegger. (Kjøleskap følger ikke).

Bad:

Pent flislagt bad med varmekabler. Her er det montert dusjkabinett, hvit innredning med servant og over og underskap, WC og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. (vaskemaskin, tørketrommel og løse skap følger ikke).

Soverom 1:

Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og kommoder/nattbord - Her er det også

montert en romslig skyvedørsgarderobe med god lagringsplass. Parkett på gulv og malt strietapet på vegger.

Soverom 2:

Soverom med plass til seng, garderobe og kontorpult. Ideelt som kontor eller gjesterom. Parkett på gulv og malt strietapet på vegger.

Garasje med automatisk portåpner og god lagringsplass

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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/Internett fra Telia er inkludert i felleskostnader

Parkering

Egen garasje på bakkeplan.

Diverse

Det er i følge forretningsfører planlagt oppussing av fasaden på bygningen. Dette vil bli lånefinansiert. Estimert ny fellesutgift for denne leiligheten er ca. 5.500,- fra 01.01.2024. Leiligheten har hatt en lekkasjeskade/kondens i stuen. Dette er utbedret av fagfolk. Rapport foreligger.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i form av panelovner og varmekabler på bad.

Energikarakter

D.

Energifarge

Rød.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 245,-.

Kommunale avgifter år

2023.

Andre utgifter

RFD kr. 3667,-.

Boenheten

Eierbrøk

84/578.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer byggforsikring, felles strøm, vedlikehold fellesareal, vedlikehold heis, grunnpakke TV/Internett fra Telia og forretningsførsel.

Det er i følge forretningsfører planlagt oppussing av fasaden på bygningen. Dette vil bli lånefinansiert.

Estimert ny fellesutgift for denne leiligheten er ca. 5.500,- fra 01.01.2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 618

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Elster Brygge II.

Organisasjonsnummer

996553809.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med krever styregodkjenning

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vask av fellesarealer på rundgang etter liste.

Forretningsfører

Forretningsfører

Johanne Cathinca Bang Dege.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 927, seksjonsnummer 6 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/110/927/6:

14.05.2002 - Dokumentnr: 8258 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/578

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. nr 7.

28.09.2005 - Dokumentnr: 134808 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/578

Sammenslått til:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/578

Sammenslått til:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/578

Sammenslått til:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/578

Sammenslått til:

Snr: 5

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/578
Sammenslått til:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/578
Sammenslått til:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 134/578
Sammenslåing av:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/578
Sammenslåing av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/578
Sammenslåing av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/578
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/578
Sammenslåing av:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/578
Sammenslåing av:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/578
Sammenslåing av:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/578
Sammenslåing av:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/578
Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og næringsformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

128 042,- (Omkostninger totalt)

4 728 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 042,-.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er provisjonsbasert og avtalt til 1.25 % av eiendommens salgssum.
Tilrettelegging kr. 12.900,- Oppgjørsgebyr kr 5.375,- Markedsføring kr. 15.900,-
Visning kr. 2.900,- (pr. visning). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17
3019 Drammen

Salgsoppgavedato

20.09.2023





























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Doktor Hansteins gate 18, 3044 DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 110, bnr. 927, snr. 6

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Selveierleilighet i blokk 72 m²



Befaringsdato: 01.06.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 12114-141164

Referansenummer: BG1100

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 Takstsenner 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 Takstsenner som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningssingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningssingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

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



Rapportansvarlig



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

Drammen[Takstsenner]

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en boligblokk på 5 etasjer, med seksjonerte leiligheter i boligsameie. Bygningen er opprinnelig en næringsbygning ombygget til leiligheter i 2001/2002.

Det er tilhørende en parkeringsplass i garasje i 1.etasje/gateplan.

Besiktiget leilighet ligger i 4.etasje, med balkong mot Doktor Hansteins gate, og har en normalt god standard.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Baderommet er fra 2002, og kan påregnes oppgradering. Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Eier opplyser om:

- begrenset solforhold
- montert ny benkeplate på kjøkkeninnredning, og montert platekledning på vegg over kjøkkenbenk
- montert lekkasjestopper på kjøkken i 2023
- malt vegger og tak i alle rom
- montert nye terrassebord i 2018
- montert nye stikkontakter på kjøkken, i 2015
- foretatt service på el-anlegg.
- felleskostnader har økt fordi det er planer om å behandle utvendig fasade
- sameiet består av 7 seksjoner, og det er et samarbeid mellom Elster brygge 1 og 2
- gjesteparkering i bakgården
- parkering i garasje i kjeller
- det forekommer lyder fra avløpsrør, og forholdet er under kartlegging/utbedring

Selveierleilighet i blokk - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokken er fundamentert med betong på oppkultet grunn. Grunnmur består av betong. Yttervegger består av murverk, med utvendig murpuss/fasadepuss. Takkonstruksjonen er av typen flatt tak, utvendig tekket med takpapp/folie. Innvendig taknedløp. Takrenner og nedløp fra balkonger består av stål. Innvendig felles trappeadkomst av betong. Heis montert i bygningen.

Tilhørende garasje med biloppstillingsplass i 1.etasje/gateplan. Leddet garasjeport med automatisk åpner, og dør av metall til portrom. Innvendig gulv, tak, og vegger av betong, samt vegg kledd med gipsplater.

Hovedkonstruksjon og utvendig forhold er ikke tilstandsvurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet i blokk			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4.Etasje	72	70	2
Sum	72	70	2

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

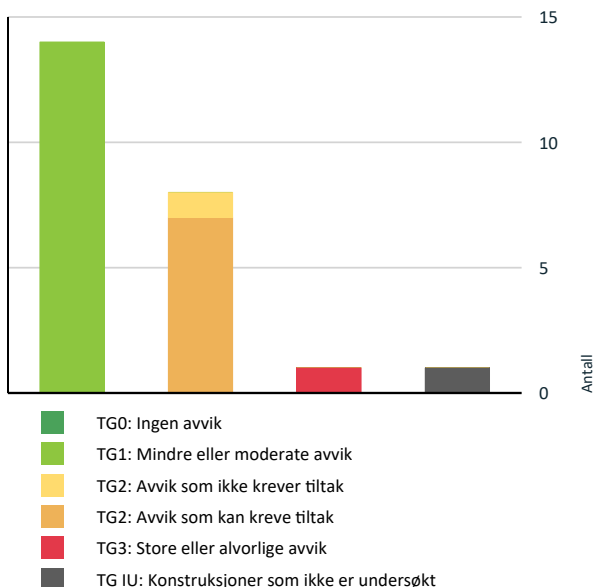
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjent plantegning av leiligheten, datert 25.09.2001 fremlagt.

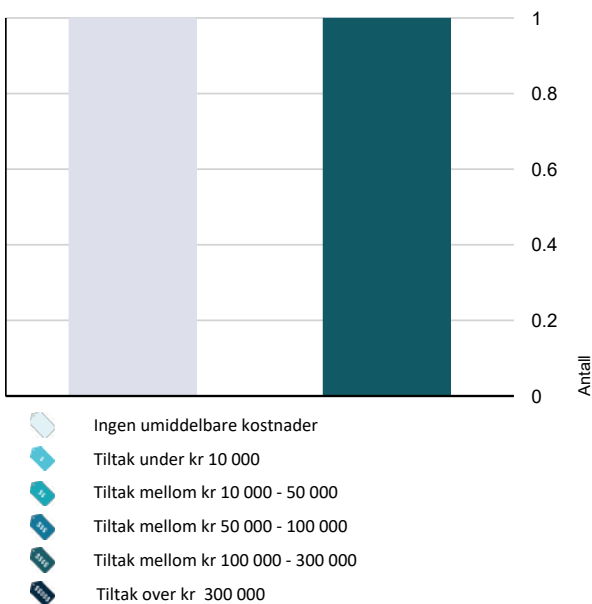
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bebodd boligen siden 2016.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i blokk

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell slitasje på overflater, spesielt i dusj.

Svertesopp registrert i mykfuge i dusj.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.

Det er en utradisjonell løsning på gulv i dusj. Det fremstår som om dusjhjørnet har blitt støpt etter hovedgulvet, og sluket ligger som høyeste punkt på en opphøyning i dusj. Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -10mm, minimumskravet er 25mm. Skader på gulvfliser ved opphøyning i dusj.

Det er ikke benyttet mykfuge i overgang flis / terskel.

Normal elde slitasje på overflater forøvrig, med referanse til alder.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Det bemerkes at høyden fra balkongens gulv til bakkeplan er 9,86m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Normalt god tilstand på balkongen forøvrig.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skruer hull i enkelte veggfliser etter tidligere installasjoner.

Generell slitasje på overflater i dusj etter at det tidligere har blitt dusjet direkte på vegg.
Normal slitasje med referanse til alder.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal brukslitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

Utførelse av membran kan ikke konstateres.

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

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset tilførsel av luft til baderommet.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe støy fra ventilator.

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

Det er avvik:

Varmtvannsbereider er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i entre.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser, i henhold til kursfortegnelse.
45A overlastvern.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

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

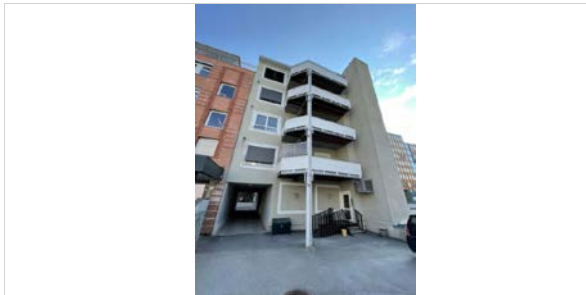
Normal stabilitet i gulv, stedvis noe svikt/knirk.

Følgende retningsavvik ble registrert:
- 28mm gjennom hele, og 17mm innenfor 2m i stue
- 6mm gjennom hele, og 6mm innenfor 2m på kjøkken
- 14mm gjennom hele, og 9mm innenfor 2m på soverom 1
- 18mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 2

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK



Byggeår
2002

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1956, men bygningen ble ombygget og leiligheter ble etablert i 2001/2002

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2002	Modernisering	Opprinnelig byggeår er 1956, men bygningen ble ombygget og leiligheter ble etablert i 2001/2002

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Vinduer består av tre med isolerglass, fra 2001.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og levetidsbetraktninger.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Dører

TG 2

Inngangsdør, med kikkehull, brann- og lydklasse B30/ 40db.
Balkongdør av tre med isolerglass fra 2001.

Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong av betongkonstruksjon, dekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Balkongen er på ca. 8m².
Rekkverk av stål.
Rekkverkshøyde er 94cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Det bemerkes at høyden fra balkongens gulv til bakkeplan er 9,86m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Normalt god tilstand på balkongen forøvrig.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongen kan påregnes regelmessig generelt vedlikehold.

Utvendige forhold inngår i boligsameiets ansvar og vedlikeholdsplikt.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er dekket med parkett.
Vegger er dekket med malte overflater.
Himlinger/tak er dekket med malte overflater.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller består av betong, og er dekket med parkett. Etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

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

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe svikt/knirk.

Følgende retningsavvik ble registrert:
- 28mm gjennom hele, og 17mm innenfor 2m i stue
- 6mm gjennom hele, og 6mm innenfor 2m på kjøkken
- 14mm gjennom hele, og 9mm innenfor 2m på soverom 1
- 18mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 2

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.

Radon

! TG 1

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

Innvendige trapper

! TG IU

Innvendig behandlet trapp av betong, og heis i fellesareal.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige behandlede dører.

Normal slitasje med referanse til alder.
Småjusteringer kan påregnes, vedlikehold med tiden.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Skypevørsgarderober montert på begge soverom.

Skypevørsgarderober kan påregnes småjusteringer / vedlikehold med tiden.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble fornyet i 2002.

Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

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

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene er tekket med keramiske fliser.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er skruerull i enkelte veggfliser etter tidligere installasjoner.

Generell slitasje på overflater i dusj etter at det tidligere har blitt dusjet direkte på vegg.
Normal slitasje med referanse til alder.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Baderommet kan påregnes oppgradering.

Overflater Gulv

! TG 3

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Generell slitasje på overflater, spesielt i dusj.
Svertesopp registrert i mykfuge i dusj.
Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.
Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Det er en utradisjonell løsning på gulv i dusj. Det fremstår som om dusjhjørnet har blitt støpt etter hovedgulvet. og sluket ligger som høyeste punkt på en opphøyning i dusj. Hovedgulvet er tilnærmet flatt, Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -10mm, minimumskravet er 25mm.
Skader på gulvfliser ved opphøyning i dusj.
Det er ikke benyttet mykfuge i overgang flis / terskel.

Normal elde slitasje på overflater forøvrig, med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Baderommet kan påregnes oppgradering.

Kostnadsestimat gjelder for hele baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk i gulv av stål.
Det er ikke synlig membran i sluk eller ved rørgjennomføringer.
Med referanse til byggeår, skal det være benyttet membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse av membran kan ikke konstateres.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med referanse til behov for oppgradering av gulv på baderommet, er det naturlig med samtidig oppgradering av membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert innredning med servant, dusjkabinett, og toalett.
Opplegg til vaskemaskin.

Utstyret fungerte normalt ved befaring.
Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet felles ventilasjon.
Tilførsel av luft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilførsel av luft til baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det er ingen mulighet til hulltaking bak våtsone i dusj, kun ved våtsone gulv. fordi dusj er plassert mot yttervegg.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg eller bunnsvill bak våtsone gulv.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken:

Gulv er dekket med overflater av parkett.
Vegger er dekket med malte overflater. Plateledning montert på vegg over kjøkkenbenk.
Tak/himling er dekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med profilerte laminerte fronter og integrerte hvitevarer.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum og koketopp.
Integrerte hvitevarer er: komfyr, koketopp, og vinkjøleskap.
Opplegg til oppvaskmaskin.

Husbrannslange og lekkasjesikring montert i benkeskap.

Det er registrert fuktskade på støtte under oppvaskkum.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.
Det ble ikke indikert fukt ved befaringen.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator montert over komfyr, tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe støy fra ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold, oppgradering med tiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger består av plast.
Fordelerskap, lekkasjesikring, vannmåler og stoppekran montert på badeerom.

Fordelerskapet er opprinnelig ikke tilfredsstillende montert, og det er utført tiltak med montering av lekkasjesikring i skapet.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 1

Tilstandsrapport

Avløpsrør er fra byggeår, og består av stål og plast.

Eier opplyser om at det forekommer lyder fra avløpsrør, og forholdet er under kartlegging og utbedring i regi av boligsameiet.

Under oppvaskkum er det montert en utradisjonell løsning med hageslange, kobberør, og slange på avløpsrør.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Ventiler i boligen tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold, og inngår i boligsameiets vedlikeholdsansvar.

Varmesentral

TG 1

Oppvarming består av strøm.

Varmtvannstank

TG 2

Det er montert en 116 liter varmtvannsbereder fra 2001, plassert i bod.
Lekkasjesikring montert under varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i entre.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser, i henhold til kursfortegnelse.

45A overlastvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det ble montert nye stikkontakter på kjøkken, i 2015, faktura fremlagt.
Ifølge eier er det foretatt service på el-anlegg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

TGI

Røykvarsler montert.

Husbrannslange montert i kjøkkenbenk, samt brannslukningsapparat i leiligheten.

Brannslukningsapparat skal fornyes minimum hvert 10. år.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

72 m²/70 m²

Selveierleilighet i blokk: Entré, Bad, 2 Soverom, Stue, Spisestue, Bod, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomtverdi er i henhold til retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, konferer eiendomsmegler om felleskostnader.

Kr.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr.

0

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet i blokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr.

3 200 000

Garasje plass

Kr.

200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr.

-

600 000

Sum teknisk verdi - Selveierleilighet i blokk

Kr.

2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr.

2 800 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr.

2 800 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Selveierleilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4.Etasje	72	70	2	Entré , Bad , Soverom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom 2	Bod
Sum	72	70	2		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig, i tillegg til kontroll av tegning.

Tilhørende garasje i 1.etasje/gateplan er på ca. 19m².

Takhøyde i leiligheten er 2,40m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Yttervegg står ikke plassert 90° i forhold til resterende vegger i leiligheten, det er få referansepunkt for oppmåling, samt varierende veggtykkelser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent plantegning av leiligheten, datert 25.09.2001 fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2023	Thomas Green	Takstingeniør
	Bjørn Western	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	110	927		6	434 m ²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Doktor Hansteins gate 18

Hjemmelshaver

Western Bjørn

Kommentar

Felles eiendom

Eierandel

84 / 578

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert område på Strømsø.

Kort vei / gangavstand til skoler, butikker, idretts-/badeanlegg, jernbane/busstasjon og sentrum / Bragernes med alle type fasiliteter og servicetilbud.

Flotte turmuligheter /-veier langs Drammenselven.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig.

Tilknytning vann

Privat stikkledning frem til offentlig.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning frem til offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen fullt utnyttet og bebygget.

Felles uteplass og gjesteparkering.

Garasje med 1 parkeringsplass tilhørende leiligheten i kjeller.

Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	25.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	01.06.2023	Har gitt informasjon	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.09.2001		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG1100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Drammen	
Oppdragsnr.	
1301230066	

Selger 1 navn
Bjørn Western

Gateadresse	
Doktor Hansteins gate 18	

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3044

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if forsikring

Polise/avtalnr.

Document reference: 1301230066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert spotter i tak i stue og kjøkken. Skiftet ut noen lysbrytere med dimmere.

Arbeid utført av

Svein Brekke AUT.EL-Installatør Drammen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Sameiet har en sak gående om bruksrett / eierandel til fellesanlegg. Jordskifteretten er involvert.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Sameiet skal pusse opp utvendig fasade på bygget i 2024 /2025
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Western	8436216afe04dbc07d7e447 fb7aa6c8a6578250d	19.09.2023 12:08:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1301230066

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

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Elster Brygge II 14.06.23

Møtested og tid: Møtet foregikk over zoom og startet 18:00.

Møtedeltakere:

Jeanett Tverberg, styreleder SE II
Cathinca Dege, styremedlem SE II
Bjørn Western, nestleder/vara styreleder, styremedlem SE II
Monika Spillum, styremedlem SE II
Akash Chandrasek

Ikke til stede: Cato Herlofsen, Karen Sørum.

Saker:

1) Valg av møteleder/referent

Besluttet til at Jeanette Tverberg skal være møteleder, mens Akash Chandrasek er referent.

2) Årsregnskap 2022

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet og rapport fra styret for 2022.
Årsregnskapet viser et negativt resultat på kr. 61 078,64
Regnskapet har vært til kontroll hos Morten i Deloitte.

I tillegg til planlagt vedlikehold har det vært utforsatte kostnader med heisen.

Strømregningen har blitt lavere enn tidligere etter installasjon av ny strømbesparende belysning i trapperom og kjeller, men det er for tidlig å ta en beslutning nå ettersom det er for kort tid til å sammenligne.

Informasjon til seksjonseiere om at waterguard skal gi en redusert forsikring.

Ingen utestående fellesutgifter.

Vedtak:

Årsregnskap og rapport for 2022 ble godkjent.

3) Vedtekter

Styret vil i løpet av 2023 utarbeide forslag til tilleggsvedtekter. Forslag vil bli sendt til den enkelte seksjonseier. Her vil det være mulig å komme med innspill og forbedringer. Når alle har svart og kommet med forslag, vil det innkalles til et ekstraordinært møte.

4) Budsjett

Budsjettforslag for 2023 godkjent.

1. *Felleslån*- Unngå å ta opp lån nå. Dette i stor grad på grunn av høye renter.

2. *Hvordan skal en engangs innbetaling for utbedring av felles garasje og felles uteområde skje?*

På ekstraordinært møte 9. februar 2023 ble det vedtatt av sameiene Elster Brygge II, Tollbugata 23A og 25 om en minnelig løsning vedrørende vedlikehold av fellesarealer uteområder og felles garasjeanlegg jf. protokoll. Det ble satt et tak på kr 500.000.

Vedtak:

Hver enkelt seksjonseier betaler sin/sine andeler direkte til Sameiet Elster Brygge II. Sameiet betaler direkte til entreprenøren eller til Sameiet Elster Brygge 1 jf. faktura fra entreprenør.

3. *Felleskostnader.* Enighet om en økning i felleskostnader fra 01.09.2023.

Nye felleskostnader pr 01.09.2023

- Spillum, Abilash og Sørumsø kr 4387 pr måned
- Herlofson, Tverberg og Western kr 4618 pr måned
- Huse kr 5195 pr måned

5) Vedlikehold

1. *Terrasse.* Terrassene trenger maling. Hører om et tilbud angående utbedring av terrassene mot bakgården. Selve bæringen til terrassene må også få en sjekk, altså om det er en vask som må til eller om den må behandles på nytt ettersom det har gått noen år. Hører med Lothe om et tilbud angående terrassene.
2. *Vannlekkasje.* Viktig å si ifra til styret dersom man oppdager en muligens vannlekkasje slik at vi kan informere forsikringsselskapet. Sett flekk på taket og rennende merker på veggen hos Akash og Monica. Skal sjekke leiligheten til Karen for å høre om det har vært noen lekkasjer eller lignende.
3. *Fasade.* Mulig å sette i gang med hele fasaden høst 2024/starten av 2025. Hører med Murerkompaniet om å ikke bare male fasade, men å fikse hele fasaden som er ganske omfattende.
4. *Kloakklukt/boblelyder.* Problemene med lufting med tanke på kloakklukt, boblelyder og lignende er fortsatt ikke løst. Fått estimert ca pris på kr 10.000 for å legge inn ventiler for seks leiligheter. Enighet om å ta kontakt med Kongsberg Rør for å innhente et skriftlig tilbud. Jeanette tar ansvar og ringer.
5. *Heisen.* Koster en del med utbedring. Fått anslag på kr 100.000, kan bli mer eller mindre. Innhenter tilbud.

6) Jordskifteretten

13 juni møte er det ikke behov for. Det er planlagt å ha neste møte i september (med mindre det blir planlagt å møtes tidligere). Ingenting vil skje i juli på grunn av rettsferie.

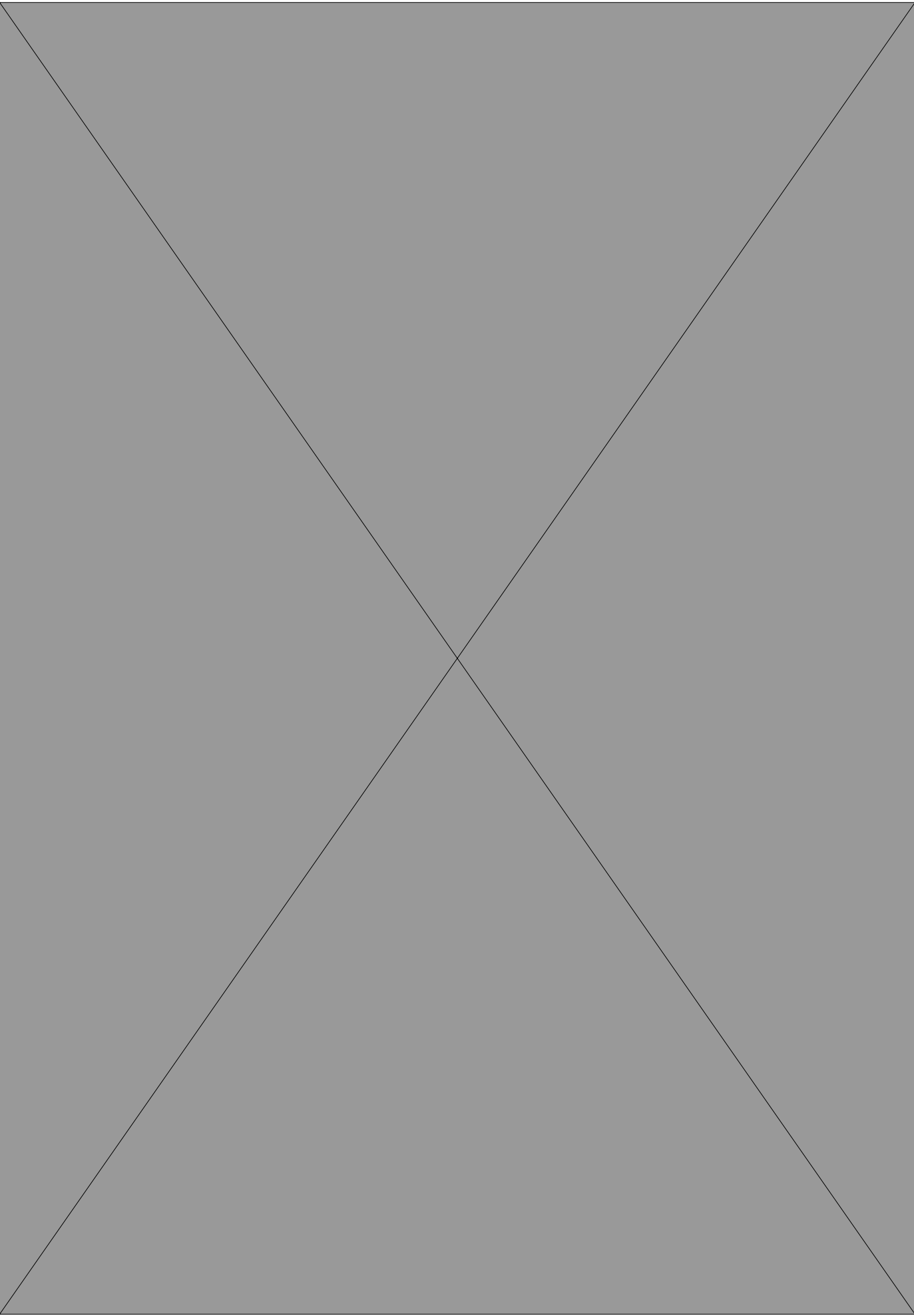
Status: Vi har vært klare og tydelige på å få et oppdatert tilbud fra entreprenør med priser for kun uteområdet. Bedt om at tilbudet skiller mellom kostnader for garasjeanlegg og felles uteområder. Venter på tilbakemelding på nytt oppdatert tilbud og om sameiene skal være selvstendige avtaleparter ovenfor entreprenøren eller om det må opprettes en konto hvor alle sameiene innbetaler estimert beløp.

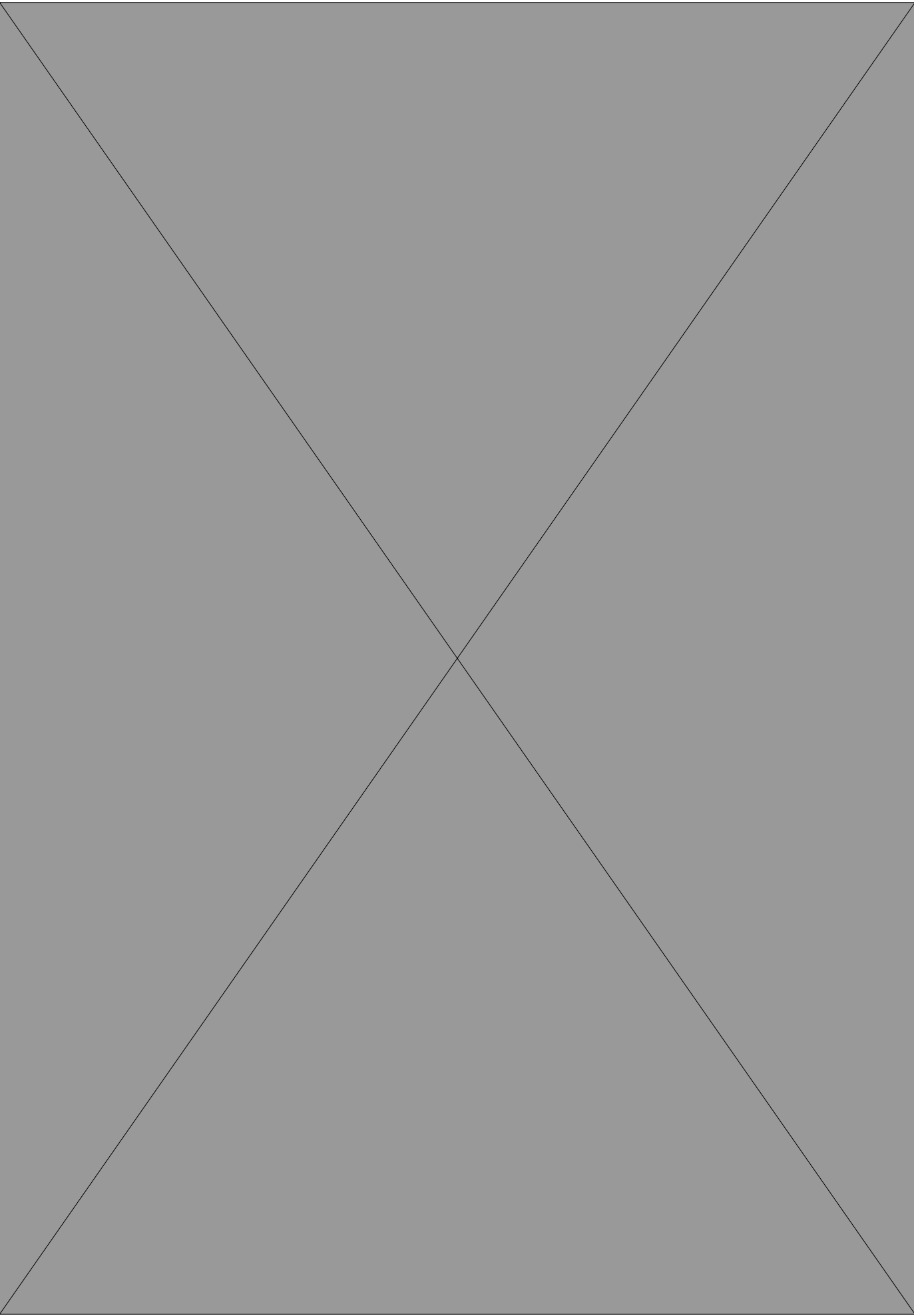
Det ble presisert at det skilles mellom garasjeanlegg og uteområder slik at de som ikke har garasjeplass skal betale en mindre andel.

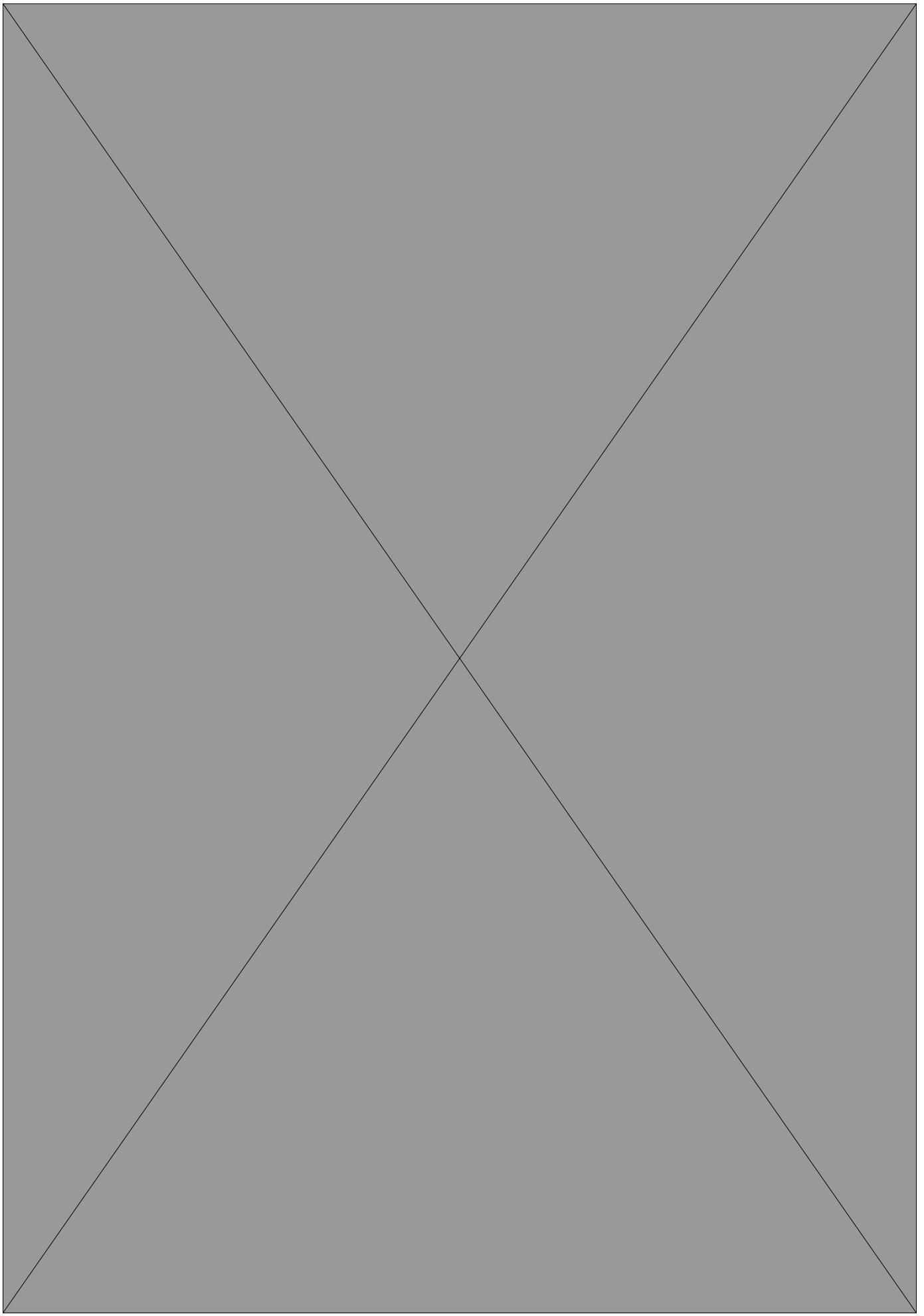
Møtet hevet 20:00.

Drammen 30.07.2023

Akash Chandrasek
Referent







Johanne Cathinca Bang Dege
Doktor Hansteins gate 18
3044 Drammen

Vår referanse:
1301230066

Vår saksbehandler: Telefon:
Ole Anders Bjerkedok 482 62 702

Vår dato:
11.09.2023

Megleropplysninger på Doktor Hansteins gate 18 - gnr. 110, bnr. 927, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Bjørn Western	Doktor Hansteins gate 18, 3044 Drammen	03.05.1950

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

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Jeanette Tverberg</i>	Tlf. <i>940 56 316</i>	E-post. <i>jeanette.tverberg@gmail.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>110</i>	Bnr. <i>927</i>	Snr. <i>6</i> Kommune <i>Drammen</i>
Sameiets org.nr:	<i>996553809</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? <i>Jordskifteretten</i>
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>14 SP 3573637.3.1</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: <i>Egen garasje</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Medfølger leiligheten</i>		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr <i>ca. 25.000</i>

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Krever styre godkjenning.</i>			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ 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?	☐ Ja ☐ 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?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>4618</i>	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>15 hver mnd.</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Forsikring av bygget. Felles strøm vedlikehold felles areal. Tilsyn hus. Felles hus</i> *			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr <i>a. 5500</i>	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>01.01.2024</i>	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	—	Seksjonens renteutgifter kr:		—	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

* Vask av fellesareal på rundgang etter liste

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

*Det planlegges ekstern oppussing av bygning. Dette vil bli lånefinansiert.
Det forventes ytterligere bygging i området. Kommuner bør kontaktes
for ytterligere informasjon.*

For Johanne Cathinca Bang Dege

Drammen 14/09/23

Sted, dato

Ole Anders Bjerkedok

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 ole.anders.bjerkedok@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Ole Anders Bjerkedok
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
ole.anders.bjerkedok@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Doktor Hansteins gate 18
3044 DRAMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Anders Bjerkedok

Oppdragsnummer: 1301230066

Telefon: 482 62 702
E-post: ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre