

& MEGLERHUSET
PARTNERS

IVER HOLTEN GATE 32



04

Velkommen til Iver Holters gate 32

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

31

Eiendommen



IVER HOLTERS GATE 32

Iver Holters Gate 32 er en lekker, nyoppusset leilighet med sentral beliggenhet, flotte detaljer og god planløsning.

Boligen ligger i byggets 2 og 3. etasje, og inneholder bla. 2 soverom, 2 flislagte bad med varmekabler, flott kjøkken med integrerte hvitevarer og en stor loftsstue hvor du enkelt kan få ditt tredje soverom om du ønsker. Loftsetasjen har også en separat inngang fra fellesgang og kan derfor ved enkle grep gjøres om til en hybel for utleie.

Her bor du i sentrale omgivelser med kort vei til Strømsø Torg med bla. den ny mathallen, Marienlyst aktivitetspark og tog/flytog med verden for dine føtter. I tillegg har du enkel adkomst til E-18, og du er dermed kun en 35 minutters biltur unna Oslo Sentrum.

IVER HOLTERS GATE

32

Prisantydning	4 490 000
Omkostninger	121 269
Totalpris	4 611 269
P-rom	94 m2
Bruksareal	94 m2
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1951
Fellestomt	523 m2



Anders Ødenes

Eiendomsmegler MNEF

95 03 71 01 / ao@partners.no



Hauges gate 3 3010 Drammen



STANDARD

Gulvflater belagt med en-stavs gulvbord. Vegger og himlinger med malte slette flater. Profilerte innerdører.

Bad fra 2022. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med malt slett flate. Innredning med slette fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med overlys. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med nedsenket gulv, glassdører, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen "rør i rør" system og avløpsrør i plastmateriale fra 2020.

Kjøkken fra 2022. Gulvflater belagt med en-stavs gulvbord. Vegger og himlinger med malte slette flater. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskum i metall. Ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, avtrekksvifte med kullfilter, platetopp og komfyr. Vannrør av typen "rør i rør" og avløpsrør i platmateriale fra 2020. Det er etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Se salgsoppgavens punkt "diverse" og tilstandsrapport for boligenens tilstandsgrad.











3.ETASJE/HYBEL

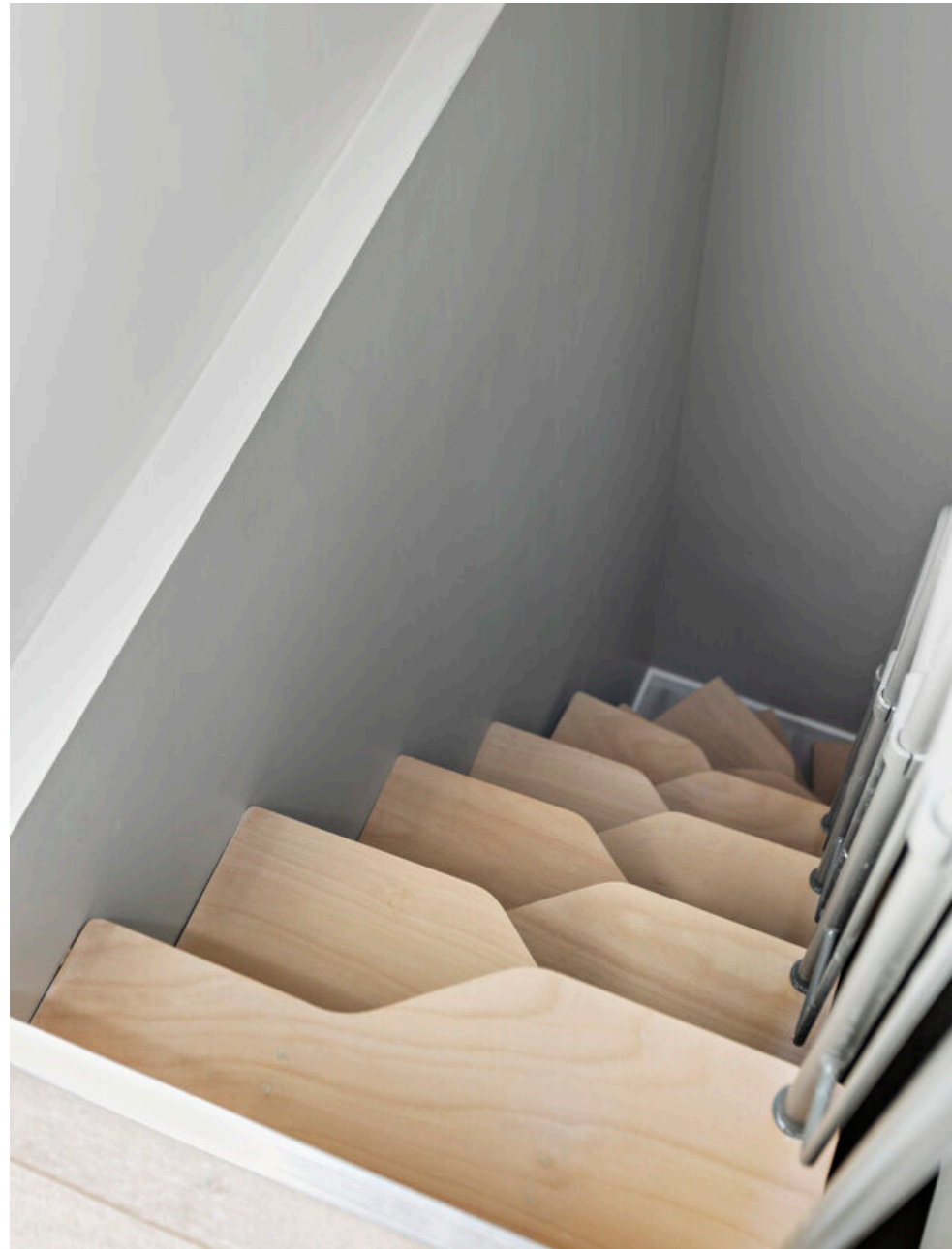
MEGLERHUSET & PARTNERS













BELIGGENHET

Rundtom er et område i bydelen Strømsø/Danvik i Drammen. Det ligger på sørsiden av Drammenselva mellom Strømsø, Tangen og Danvik. Navnet har sin bakgrunn i at området i sin tid var en øy, og at man måtte seile "rundt om" denne øya for å komme til Tangen. Det eneste som minner om dette i dag, er et gammelt brorekkverk som er satt igjen. En av byens klassiske barneskoler, Brandengen som er nyrenovert samt ny flerbrukshall ligger ett steinkast unna Via elveparken er det gangavstand til Drammen sentrum med jernbanestasjon samt alle fasiliteter og servicetilbud. Flere fritidstilbud i umiddelbar nærhet som Marienlyst med friluftsbad/ny svømmehall, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane og Drammenshallen. God bussforbindelse til sentrum. Få minutters gangavstand til bussholdeplass for ekspressbuss retning Oslo og Kongsberg hver time, døgnet rundt. Halvtimes avganger til og fra Oslo morgen og ettermiddag. Gangavstand til Drammen stasjon med tog og bussforbindelse. 36 minutter med tog fra Drammen til Oslo. Flytog fra Drammen til Gardermoen. Enkel adkomst til Bangeløkka og påkjøringsrampen til E18.

Iver Holters gate 32

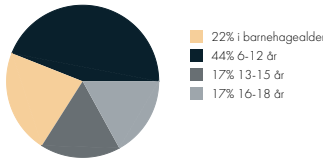
Offentlig transport

Brandengen skole	5 min
Linje 35, 96	0.4 km
Strømsø torg	22 min
Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, R12, R13	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardemoen	1 t 11 min

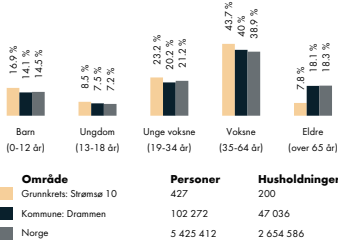
Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	3 min
545 elever, 26 klasser	0.3 km
Fjell skole (1-7 kl.)	20 min
482 elever, 26 klasser	1.7 km
Danvik skole (1-7 kl.)	24 min
358 elever, 16 klasser	1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
572 elever, 33 klasser	1.3 km
Drammen videregående skole	22 min
1250 elever, 51 klasser	1.8 km
Akademiet videregående skole Drammen	7 min
270 elever	3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

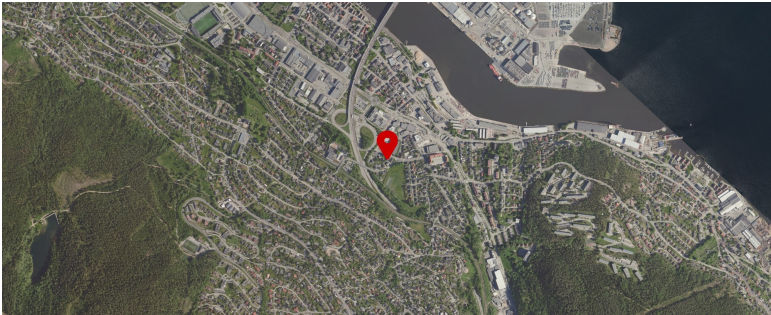
Strømsø familiebarnehage	8 min
Kobbervik Gård Barnehage (0-5 år)	9 min
100 barn	0.7 km
Strømsø barnehage (0-5 år)	13 min
35 barn, 2 avdelinger	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Spar Kristensen	8 min
PostNord	0.7 km

Sport

Teglverkstoma, balløkke	1 min
Ballspill	0.1 km
Brandengen skole, gymsal	3 min
Aktivitetshall	0.2 km
SATS BASE Strømsø	8 min
EVO Strømsø	14 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset & Partners, Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

121 269,50 (Omkostninger totalt)

4 611 269,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forsikring

Tryg

Polisenummer: 12345678

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2:

-Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis noe slitt / sprukken panel. Det er stedvis ingen lufting bak panel, slått rett utenpå den

opprinnelige.

-Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik: Vinduer som er vanskelig å åpne/ lukke. Defekte tetningslister i karm. Enkelte vinduer tar i sidekarm. Ikke fagmessig innsetningsdetaljer med beslag, vannbord og utvendig belistning. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Kan påregnes vedlikehold og justering med tiden.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk målt til 83,5 cm. Krav på oppføringstidspunkt var 90 cm. Må påregnes regelmessig vedlikehold.

-Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område farget grått, usikre verdier.

-Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Dette er ikke et avvik så lenge man ikke kobler til ildsted.

-Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fukt/råteskadet treverk på enkelte skillevegger. Synlig kalkutslag på kjellermur.

-Innvendig > Innvendig sambatrapp fra 2. etasje og loftsrom.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei for varig oppholdsrom. Det er ikke montert rekkverk på repo i loftsetasjen.

-Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad-wc, 2.etg
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Ikke synlig membran under klemring, det er montert membran fra protan ifg eier og dokumentasjon fremlegges. Det er registrert smøremembran i påstøp til sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning ved underliggende membran, da det kan hindre vann/fukt i påstøp å bli ledet til sluk.

-Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad - wc, loft
Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er registrert smøremembran i påstøp til sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning ved underliggende membran, da det kan hindre vann/fukt i påstøp å bli ledet til sluk.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

-Tomteforhold > Byggegrunn

Det er påvist andre avvik: Det er ikke indikert symptomer på vesentlige setninger, men det er sprekker og ujevnheter på gulver i kjeller.

-Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Stedvis registrert kalkutslag på grunnmur.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Det vites ikke alder på vannledning inn i bolig.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 3:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registrert 35mm høydeforskjell i stue som utløser TG:3. Det er ikke registrert eller tegn til setning i boligen.

-Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Kostnadsestimat : Under 10 000.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
-Firmanavn: Jensen varme og sanitær.
-Nytt

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
-Firmanavn: Samme.
-Nytt

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
-Samme.

Er arbeidet byggemeldt?
-Ikke pliktig.

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
-Tett. Spylt opp.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? -Firmanavn: Norva 24.
-Spyling.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
-Firmanavn: Oaek.
-Oppgradering.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
-Fra elektriker.

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

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
-Godkjent.

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
-Vedlagt

Boligens areal

Primærrom: 94 kvm, Bruksareal: 94 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 59 m².
Primærrom: 59 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: stue, gang,bad,2 soverom

Loft:
Bruksareal: 35 m².
Primærrom: 35 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue og bad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 523 kvm, Eierform: Fellestomt

Garasje / parkering

Det følger en parkeringsplass i felles gårdsplass med leiligheten.

Byggemåte

Frittliggende flermannsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong. Bygget består av 2 etasjer med innredet loftsetasje, felles kjelleretasje med boder. Besiktet leilighet ligger i 1.etasje og oppgradert med nytt kjøkken, overflater og bad i 2022. Når det gjelder bygget generelt er det opplyst om takteking og vinduer er fra ca. 2008.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.04.1951 for eiendommen.

Barnehage / skole i området

Barnehage
Strømsø familiebarnehage 8 min.
Kobbervik Gård Barnehage (0-5 år) 9 min 0.7 km.
Strømsø barnehage (0-5 år) 13 min 1 km.

Skole

Brandengen skole (1-7 kl.) 3 min 0.3 km.
Heltberg barne- og ungdomsskl. (1-10 kl.) 17 min.
Fjell skole (1-7 kl.) 20 min 1.7 km.

Danvik skole (1-7 kl.) 24 min 1.9 km.
Marienlyst skole (8-10 kl.) 15 min 1.2 km.
Danvik Folkehøgskole 20 min.
Drammen videregående skole 22 min 1.8 km.

Alle tider er ved gange.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 63 682 pr. år
Vann, avløp og renovasjon.

Renovasjonsgebyret i 2022 var på 12 710,- fordelt på fire leiligheter.
Kommunale gebyrer på vann og avløp i 2022 var på 50 972,- fordelt på fire leiligheter. Det vil bli satt inn egen vannmåler til hver leilighet.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 065 219 pr. 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 047 833 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Eiendommen er oppført som et kulturminne - enkeltminner.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (5.10.2015)
Ukjent Kommunedelplan - Kommunedelplan Strømsø, gatebruk (22.6.2004)

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1938/1248-2/90 Bestemmelse om bebyggelse 06.07.1938
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om Bestemmelse om gjerde
Overført fra: 3005-111/300
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Drammen kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms

fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 03 71 01 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom

megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel

Iver Holters gate 32, 3041, Drammen, Gnr. 111 bnr. 300 snr. 3 i Drammen kommune

Eier

Sport tech as

Oppdragsnummer

11-22-0065

Meglern vederlag

Provisjon (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.12 900)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Drammen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.



Tilstandsrapport

Iver Holters gate 32, 3041 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 111, bnr. 300, snr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 96 m²



Befaringsdato: 15.06.2022 Rapportdato: 26.05.2023 Oppdragsnr.: 21210-13080 Referansenummer: MQ7897

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen



Gyldig rapport
26.05.2023
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.

Drammen[Takstcenter]

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 taktrapportene 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 TAKSTENTER AS

Drammen Takstcenter 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 Takstcenter 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 iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig



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

Drammen[Takstcenter]

Oppdragsnr.: 21210-13080

Befaringsdato: 15.06.2022

Side: 2 av 21



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 fuktstsk.

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, annek, 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).



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.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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 foreklses med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen



Frittliggende flermannsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong. Bygget består av 2 etasjer med innredet loftsetasje, felles kjelleretasje med boder. Besikket leilighet ligger i 2. etasje med internt trapp til innredet loft. Loftsetasje bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel 2023. Boligen er oppgradert med nytt kjøkken, overflater, vva, el og bad i 2022. Når det gjelder bygget generelt er det opplyst om taktekkning og vinduer er fra ca. 2008.

Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår og oppgraderingsår, det kan allikevel påregnes kostnader til oppgraderinger med tiden, det dreier seg hovedsakelig om levetider på bygningsdeler. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besikket fra bakkenivå. Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg. Regelmessig ettersyn og vedlikehold er noe som må påregnes i sameiet. Nedløp og beslag består av stål. Stigetrinn for feier. Snøfangere monter. Taknedløp stedvis koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Kan påregnes regelmessig ettersyn og vedlikehold. Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Boligen er kledd om senere år. Utvendig panel er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig vedlikehold. Stedvis noe slitt / sprukken panel.

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer. Synlig luftespalte i gesims.

Noe begrenset inspeksjonsmulighet. Ikke tilfredstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp / kondens.

Det er ifølge selger etablert luftesjikt i takkonstruksjonen.

Bygningsdelen kan påregnes regelmessig ettersyn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Leilighetsdør i brannklasse B-30 og 35 dB lydmotstand. Malt balkongdør i tre med glassfelt. Dører kan påregnes justering og vedlikehold. Standard inngangsdør av tre på loft. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Terrasse ut fra stue bygget i imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre tekket med kledningsbord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen



Innvendig er det laminat på gulv, malte veggflater og malte overflater i taket. Overflater er nye. Overflater er av normal standard. Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige flater. Etasjeskiller er av trebeljelag. Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv. Noe nivåforskjell på gulv fra enkelte rom til rom.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Pipen er innkledd på alle fire sider i 2. etasje. Pipen er ikke tilkoblet ildsted. Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feier.

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hultaking er ikke foretatt da det ikke er utførede trevegger. Det er malt tretrapp mellom boenhetene, felles trapperom.

Internt trapp av ny dato mellom 2. etasje og loft. Åpen loftstrapp fra leilighet og opp til loftsrom. Det er standard innvendige behandlete profilerte dører. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

Bad-wc, 2.etg

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak. Downlights i himling.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Registrert tilfredstillende høydeforskjell slukrist - gulv ved terskel på 35 mm. Fall mot sluk målt til 1:100.

Det er plastsluk og underliggende sveisemembran utført av Protan ifølge eier. Dokumentasjon fremlegges.

Bad består av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Registrert syning drensapning under wc for syninggjøring av evt lekkasjevann fra innebygget systerne.

Bad har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte montert i yttervegg. Spalte under dørbblad for tiluft fra tilstøtende rom.

Hultaking ikke gjennomført. Bad er nytt fra 2022 og ikke tatt i bruk.

Bad -wc, loft

Flislagt bad fra 2022. det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen.

Badet har flis på vegger og malt innvendig tak. Downlights i tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Registrert tilfredstillende høydeforskjell slukrist - gulv ved terskel på 30 mm. Fall mot sluk målt til 1:100.

Det er plastsluk og underliggende sveisemembran utført av Protan ifølge eier. Dokumentasjon fremlegges.

Bad består av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne. Registrert syning drensapning under wc for syninggjøring av evt lekkasjevann fra innebygget systerne.

Bad har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte montert i tak. Spalte under dørbblad for tiluft fra tilstøtende rom.

Hultaking ikke gjennomført. Bad er nytt fra 2022 og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert water guard i benkeskap. Generelt vedlikehold og justering av fronter, kan påregnes med tiden.

Gulv har laminat. Vegger og tak har malte flater.

Det er kjøkkenventilator med kulfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Bygningen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Plassert i felles kjeller.
Varmtvannstanken var ikke elektrisk tilkoblet befaringsdagen.
Åpent / skjult el-anlegg i boligen.
Sikringsskap i trappegang består av automatsikringer.
Oppgradert ifbm renovering av leilighet 2022.
Dokumentasjon må fremlegges.
Kursfortegnelse er utstedt av autorisert elektro bedrift.
Ingen røykvarsler montert

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Boligen er fundamentert med betongfundament på antatt stabile masser.
Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur som er fra byggeår.
Grunnmur og fundamenter av mur / betong fra byggeår.
Ref til alder - byggemåte, ikke fuksikret og isolert mot grunn.
Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Det er ikke noen spesielle faremomenter ift beliggenheten / terrenget i henhold til kommuneplanen / NVE
Offentlig vann / avløp via private stikkledninger.
Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid, kan det påregnes tiltak utvendig med tiden da det antatt er gamle soilrør til avløp.

Arealer

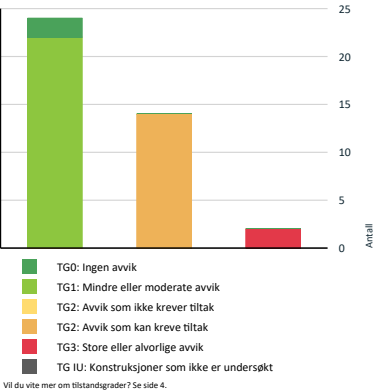
Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	61	61	0	
Loft	35	35	0	
Sum	96	96	0	

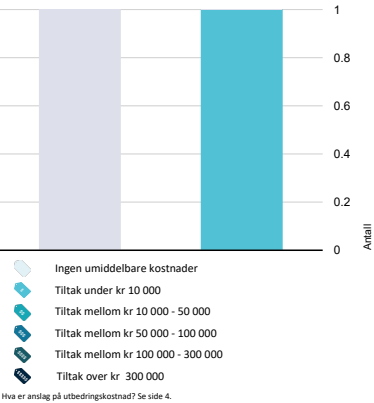
Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har ikke bebodd boligen. Den er kjøpt og pusset opp for salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Registrert 35mm høydeforskjell i stue som utløser TG:3. Det er ikke registrert eller tegn til setning i boligen.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Ingen røykvarsler montert
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Stedvis noe slitt / sprukken panel.
Det er stedvis ingen lufting bak panel, slått rett utenpå den opprinnelige.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:
Vinduer som er vanskelig å åpne/ lukke.
Defekte tetningslister i karm.
Enkelte vinduer tar i sidekarm.
Ikke fagmessig innsettingsdetaljer med beslag, vannbord og utvendig belistning.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Kan påregnes vedlikehold og justering med tiden.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk målt til 83,5 cm. Krav på oppføringstidspunkt var 90 cm.
Må påregnes regelmessig vedlikehold.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i område farget grått, usikre verdier.

Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlig.
Dette er ikke et avvik så lenge man ikke kobler til ildsted.

Innvendig > Rom Under Terreng

Målt høydeforskjell på noe fuktigennomtrenging inn i kjellermur.
Fukt/råteskadet treverk på enkelte skillevegger.
Synlig kalkutslag på kjellermur.

Innvendig > Innvendig sambatrapp fra 2. etasje og loftsrom.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappelepet.
Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei for varig oppholdsrom.
Det er ikke montert rekkverk på repo i loftsetasjen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad-wc, 2.etg

Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Ikke synlig membran under klemring, det er montert membran fra protan ifg eier og dokumentasjon fremlegges. Det er registrert smøremembran i påstøp til sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning ved underliggende membran, da det kan hindre vann/fukt i påstøp å bli ledet til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad - wc, loft

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
Det er registrert smøremembran i påstøp til sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning ved underliggende membran, da det kan hindre vann/fukt i påstøp å bli ledet til sluk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tomteforhold > Byggegrunn

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke indikert symptomer på vesentlige setninger, men det er sprekker og ujevnheter på gulver i kjeller.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
Normal tid før utskifting av dressystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av dressystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Stedvis registrert kalkutslag på grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Det vites ikke alder på vannledning inn i bolig.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1951	Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet i boligbygg med flere boenheter.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	pusset opp innvendig	Leiligheten er oppgradert med nye overflater, vvs, el, 2 nye bad og kjøkken i 2022.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyer/lekter og underlagsbelegg.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold er noe som må påregnes i sameiet.

Årstall: 2008 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av stål.
Stigetrinn for feier.
Snøfangere montert.
Taknedløp stedvis koblet på tette rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Kan påregnes regelmessig ettersyn og vedlikehold.
Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Boligen er kledd om senere år.
Utvendig panel er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Stedvis noe slitt / sprukken panel.
Det er stedvis ingen lufting bak panel, slått rett utenpå den opprinnelige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon fra byggeår bestående av taksperrer.
Synlig luftespalte i gesims.

Noe begrenset inspeksjonsmulighet.
Ikke tilfredstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp / kondens.

Det er ifølge selger etablert luftesjikt i takkonstruksjonen.

Bygningsdelen kan påregnes regelmessig ettersyn.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Vinduer som er vanskelig å åpne/ lukke.
Defekte tetningslister i karm.
Enkelte vinduer tar i sidekarm.
Ikke fagmessig innsettingsdetaljer med beslag, vannbord og utvendig belistning.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Kan påregnes vedlikehold og justering med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Leilighetsdør i brannklasse B-30 og 35 dB lydmotstand.
Malt balkongdør i tre med glassfelt.
Dører kan påregnes justering og vedlikehold.
Standard inngangsdør av tre på loft.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue bygget i imp/behandlet treverk.
Rekkverk av tre tekket med kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk målt til 83,5 cm. Krav på oppføringsstidspunkt var 90 cm.
Må påregnes regelmessig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det laminat på gulv, malte veggflater og malte overflater i taket.
Overflater er nye.
Overflater er av normal standard. Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige flater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv.
Noe nivåforskjell på gulv fra enkelte rom til rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert 35mm høydeforskjell i stue som utløser TG-3. Det er ikke registrert eller tegn til setning i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsgrad settes etter gjeldende retningslinjer for bygningsdelen.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område farget grått, usikre verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Pipen er innkledd på alle fire sider i 2. etasje.
Pipen er ikke tilkoblet ildsted.
Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feier.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
Dette er ikke et avvik så lenge man ikke kobler til ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ved montering av ildsted på pipevange gjøres synlig og tilfredsstillende avstand, evt fores innvendig. Dette tiltak er søknadspliktig/meldepliktig til feiervesen.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er utforede trevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Fukt/råteskadet treverk på enkelte skillevegger.
- Synlig kalkutslag på kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktskadet treverk må fjernes. Tiltak kan påregnes.

Ventilasjon av kjeller kan med fordel forbedres.

Innvendige trapper

Det er malt tretrapp mellom boenhetene, felles trapperom.

Innvendig sambatrapp fra 2. etasje og loftsrom.

Åpen loftstrapp fra leilighet og opp til loftsrom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei for varig oppholdsrom.

Det er ikke montert rekkverk på repo i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det må monteres rekkverk på repo i loftsetasjen.
- Det bør gjøres tiltak for å minske lysåpningen mellom trinn ved inntrepp i leilighet

Innvendige dører

Det er standard innvendig behandlede profilerte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD-WC, 2.ETG

Generell

Flislagt bad fra 2022.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.
Downlights i himling.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Registrert tilfredstillende høydeforskjell slukrist - gulv ved terskel på 35 mm.
Fall mot sluk målt til 1:100.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende sveisemembran utført av Protan ifølge eier. Dokumentasjon fremlegges.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ikke synlig membran under klemring, det er montert membran fra protan ifg eier og dokumentasjon fremlegges. Det er registrert smøremembran i påstøp til sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning ved underliggende membran, da det kan hindre vann/fukt i påstøp å bli ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

Bad består av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne.
Opplegg for vaskemaskin.
Registrert synling drensåpning under wc for synlinggjøring av evt lekkasjevann fra innebygget systerne.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Bad har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte montert i yttervegg.
Spalte under dørblad for tiluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke gjennomført.
Bad er nytt fra 2022 og ikke tatt i bruk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

LOFT > BAD - WC, LOFT

Generell

Flislagt bad fra 2022.
det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malt innvendig tak.
Downlights i tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Registrert tilfredstillende høydeforskjell slukrist - gulv ved terskel på 30 mm.
Fall mot sluk målt til 1:100.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende sveisemembran utført av Protan ifølge eier. Dokumentasjon fremlegges.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
 - Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Det er registrert smøremembran i påstøp til sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning ved underliggende membran, da det kan hindre vann/fukt i påstøp å bli ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lokal utbedring må utføres.

Sanitærutstyr og innredning

Bad består av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne.
Registrert synling drensåpning under wc for synlinggjøring av evt lekkasjevann fra innebygget systerne.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

Bad har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte montert i tak.
Spalte under dørblad for tiluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke gjennomført.
Bad er nytt fra 2022 og ikke tatt i bruk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfy og platetopp.
Montert water guard i benkeskap.
Generelt vedlikehold og justering av fronter, kan påregnes med tiden.

Gulv har laminat.
Vegger og tak har malte flater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besikiget i rørskap.
Hovedstoppekran i kjeller.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Plassert i felles kjeller.
Varmtvannstanken var ikke elektrisk tilkoblet befaringdagen.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, og en bygningsakkdyndig 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 elektrivirksomhet.

Åpent / skjult el-anlegg i boligen.
Sikringskap i trappegang består av automatsikringer.
Oppgradert ifbm renovering av leilighet 2022.
Dokumentasjon må fremlegges.
Kursfortegnelse er utstedt av autorisert elektro bedrift.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ukjent

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfjerner, eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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?



Tilstandsrapport

Nei

Branntekniske forhold

Ingen røykvarsler montert

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Monter røykvarsler og avvik lukkes.

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

Ja Røykvarslere er ikke montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Boligen er fundamentert med betongfundament på antatt stabile masser.

Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke indikert symptomer på vesentlige setninger, men det er sprekker og ujevnheter på gulver i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av mur / betong fra byggeår.

Ref til alder - byggemåte, ikke fuksikret og isolert mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Stedvis registrert kalkutslag på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Regelmessig vedlikehold og ettersyn kan påregnes.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Det er ikke noen spesielle faremomenter ift beliggenheten / terrenget i henhold til kommuneplanen / NVE

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann / avløp via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.

Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid, kan det påregnes tiltak utvendig med tiden da det antatt er gamle soilrør til avløp.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Det vites ikke alder på vannledning inn i bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 21210-13080

Befaringsdato: 15.06.2022

Side: 15 av 21



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 befaringsstidspunktet 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 karapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Oppdragsnr.: 21210-13080

Befaringsdato: 15.06.2022

Side: 16 av 21



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2. etasje	61	61	0	Entré , Soverom , Bad-wc, 2.etg , Kjøkken , Soverom 2, Stue	
Loft	35	35	0	Innredet loftsrom, Bad - wc, loft	
Sum	96	96	0		

Kommentar

Innvendig areal er oppmålt med 3D scanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eldre byggetegninger viser kun planløsning 1.etasje.

Det er fremvist bruksendring loftsetasje tilleggsdel til hoveddel i etterkant av befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Leiligheten er totalt oppgradert med nye innvendige flater, nye bad, kjøkken, vvs og el.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 21210-13080

Befaringsdato: 15.06.2022

Side: 17 av 21



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2022	Jan-Erik Mikarlsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	111	300		3	523.2 m²	EvInfo	Eiet
Adresse							
Iver Holters gate 32							
Hjemmelshaver							
Sport Tech AS							
Eierandel							
103 / 338							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område, sentralt på Strømsø / Rundtom. Noe blandet bebyggelse av bolig og næring.

Kort vei / gangavstand til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg, jernbane og sentrum.

Meget kort adkomst til E18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, gressplen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Oppdragsnr.: 21210-13080

Befaringsdato: 15.06.2022

Side: 18 av 21



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdelingsbegjæring		Må fremlegges	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Megler		Har gitt info om eiendommen	Ingen	0	Nei
Tegninger			Fremvist	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/jeller 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:

ii) **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. Straksiltak 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 søks intervaller, og kan ikke foretales 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 godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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.

TILLEGGSONDERSØKELSER

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 sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/sakkenivå. 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.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/ ved beskrivelse av avvik.

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ7897>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset & Partners Drammen AS	Oppdragsnr.	11220065
Adresse	Her Holters gate 32		
Postnr.	3041	Sted	Drammen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalnr	12345678
Selger 1. Fomavn		Etternavn	Sport tech as

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Jensen varme og sanitær

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn Samme

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt opplegg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Samme

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Ikke pliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Tett. Spylt opp

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Norva 24

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Spying

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Oaek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradering

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Fra Elektrikker

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Giltre

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Godkjent

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Vedlagt

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrades næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppgdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukertell, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
<https://buysure.no/boligselgerforsikring>

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/05/2023 14:47:48 (EES-versjon: 2)

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

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

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Side 1 av 4

avdeling

Organisasjonsnummer	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +473204000
921234554	Postboks 7500	Engene 1	e-post
	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	

Side 2 av 4

Tillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21–9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2023, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 600,- pr. påbegynte time etter første mangelbrev og inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

Bestemmelse	Sum	Varenr.
§ 3.6.1 a, grunngebyr	kr. 1 600,-	Vnr. 306011
§ 3.9.1, b., bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c	kr. 11 600,-	Vnr. 309012
Totalt	kr. 13 200,-	

Totalt gebyr i saken er **kr. 13 200,-**. Gebyret inkluderer behandling av søknad om ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-i-plan-eller-byggesak/klage-pa-vedtak/>

Med hilsen

Deimante Kaupaite
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Tegning ny fasade
Situasjonsplan
Tegning ny plan



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og

vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr. og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, 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.

For 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. For 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 nærværende 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 annon- serte 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, bud- givere 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 be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde 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 eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet 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 budgi- ver 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 med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11220065

Adresse: Iver Hollers gate 32, 3041 Drammen

Betegnelse: GNR 111, BNR 300, snr 3 i Drammen kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

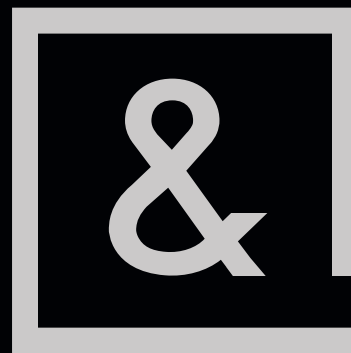
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO