

& MEGLERHUSET
PARTNERS

04

Velkommen til Fagerlia 22

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

33

Eiendommen



FAGERLIA 22

På ærverdige Fjellheim Gård selger vi nå en meget lekker leilighet over to etasjer. Leiligheten ligger i sidebygningen til hovedbygningen og inneholder 3 soverom, 2 bad, stue/spisestue samt kjøkken.

Fjellheim gård er tegnet av den kjente arkitekten Emil Victor Langlet som blant annet har tegnet Stortingsbygningen, Drammen Teater og Drammen Børs.

Fjellheim gård tegnet og bygget i karakteristisk barokkstil med rikelig bruk av rundbuede åpninger - Den nye bebyggelsen er tegnet av arkitekt Børrestad og målet har vært å få til en ny bebyggelse som passer godt inn i den ærverdige gårdens uttrykk.

Fjellheim gård består av 12 boliger som alle er innlemmet i et sameie som er inngjerdet med egen port i forbindelse med innkjøring.

Innkjøring og fellesareal med parkmessig opparbeidelse

FAGERLIA 22

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	163 619
Totalpris	6 653 619
P-rom	113 m2
Bruksareal	117 m2
Soverom	3
Bad	2
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2019



Lasse Thorsbye
Eiendomsmegler
45 21 15 86 / lt@partners.no



Anders Ødenes
Eiendomsmegler MNEF
95 03 71 01 / ao@partners.no



Hauges gate 3 3010 Drammen



STANDARD

Bad 1 og 2:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Vegger har flis, og tak har malte flater.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin på bad 1.

Det er balansert ventilasjon, ventil i tak og det er spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning levert fra Drømmekjøkken med lyse eikefronter. Underskap og høyskap i lys eikefront.

Oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Fullt integrerte hvitevarer fra Electrolux - Kjøl/frys, keramisk koketopp (induksjon), komfyr og oppvaskmaskin.

Øvrige rom:

En stavs eikeparkett i stue, soverom,entrè. Malte vegger i lys farge.





















BELIGGENHET

Attraktiv og sentral beliggenhet i pent bolig/villastrøk på Bragernes. Sentralt, men likevel stille og rolig i en hyggelig sidegate (blindvei)!

Solrikt.

Barnevennlig i rolig sidegate med kort gangavstand til skoler og til Kjappen/Løkkebergparken - lekeområde med kunstgressbane, sandvolleyballbane og fritidstilbud for barn og unge.

Kort gangavstand til marka med flott helårs turterreng (lysløype) og elveparken med bystrand og ypperlige

tur-/rekreasjonsområder langs elven.

Kun 10-15 minutter gange til sentrum med alle fasiliteter og jernbanestasjon.

Ca. 5 minutters gangavstand til Brakerøya jernbanestasjon.

Fagerlia 22

Nabolaget Fjellheim skole/Løkkebergsparken - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Solbækken	3 min	🚶
Linje 71, 72, 139	0.2 km	
Brakerøya stasjon	10 min	🚶
Linje L1, L13	0.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	57 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 7 min	🚗

Skoler

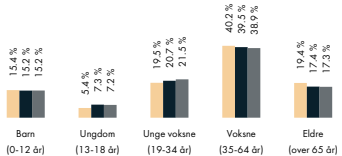
Bragernes skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
300 elever, 20 klasser	0.7 km	
Heltberg barne- og ungdomsskl. (1-10 kl.)	23 min	🚶
Brandengen skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
360 elever, 19 klasser	2.9 km	
Marienlyst skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
504 elever, 3 klasser	2.2 km	
Børresen skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
350 elever, 12 klasser	3.2 km	
St. Hallvard videregående skole	6 min	🚶
750 elever, 26 klasser	2.6 km	
Lier videregående skole	5 min	🚶
550 elever	3 km	

Ladepunkt for el-bil

CC Drammen Plan 2	7 min	🚶
CC Drammen	8 min	🚶

- Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100
- Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100
- Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellheim skole/Løkkeberg...	1 200	541
Drammen	95 361	44 310
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Bragernes Strand Barnehage (1-6 år)	8 min	🚶
40 barn	0.6 km	
Løkkebergene Vels barnehage (3-5 år)	10 min	🚶
40 barn, 2 avdelinger	0.7 km	
Brannposten barnehage (3-6 år)	10 min	🚶
28 barn, 2 avdelinger	0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Brakerøya	5 min	🚶
PostNord	0.4 km	
Spar Cc Drammen	7 min	🚶

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

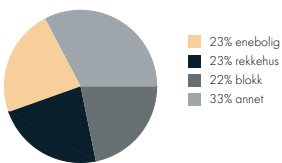
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Fjellheim tennisbane	2 min	🚶
Tennis	0.1 km	
Løkkebergparken aktivitetsanlegg	6 min	🚶
Sandvolleyball	0.4 km	
EVO CC Drammen	7 min	🚶
SATS Drammen	7 min	🚶

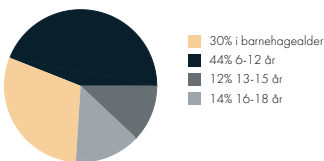
Boligmasse



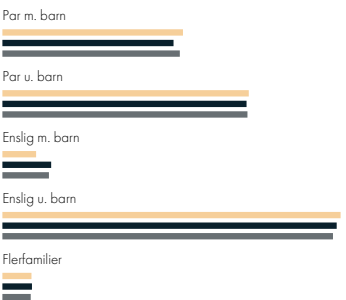
Varer/Tjenester

CC Drammen	7 min	🚶
Apotek 1 Brakerøya	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



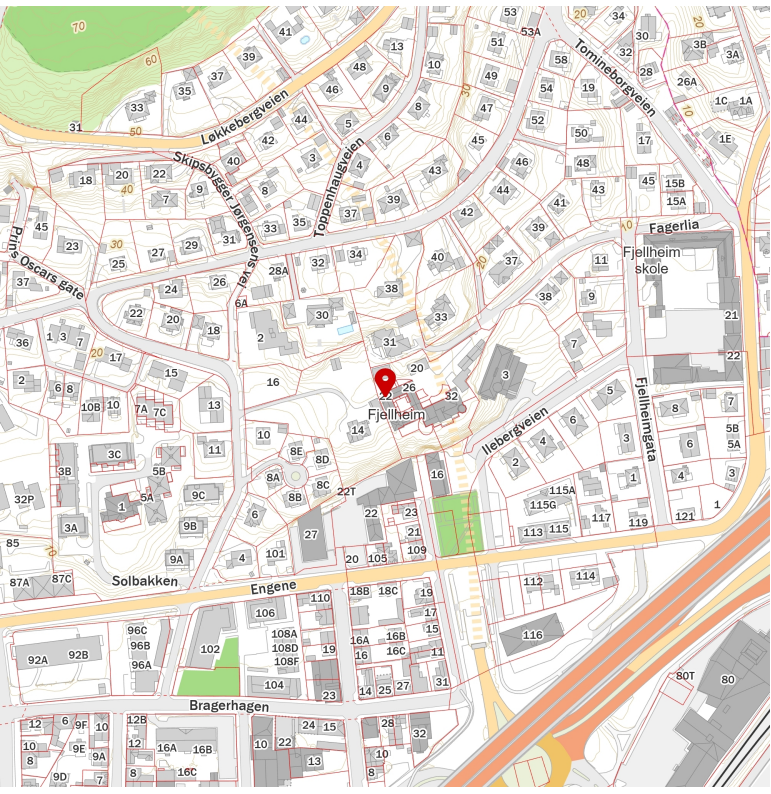
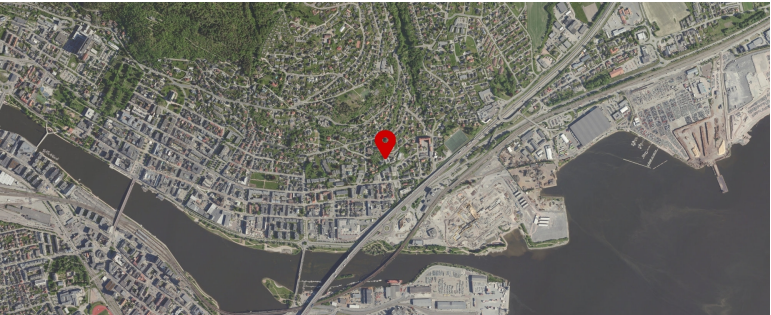
Familiesammensetning



0%	41%
Fjellheim skole/Løkkebergsparken	
Drammen	
Norge	

Sivilstand

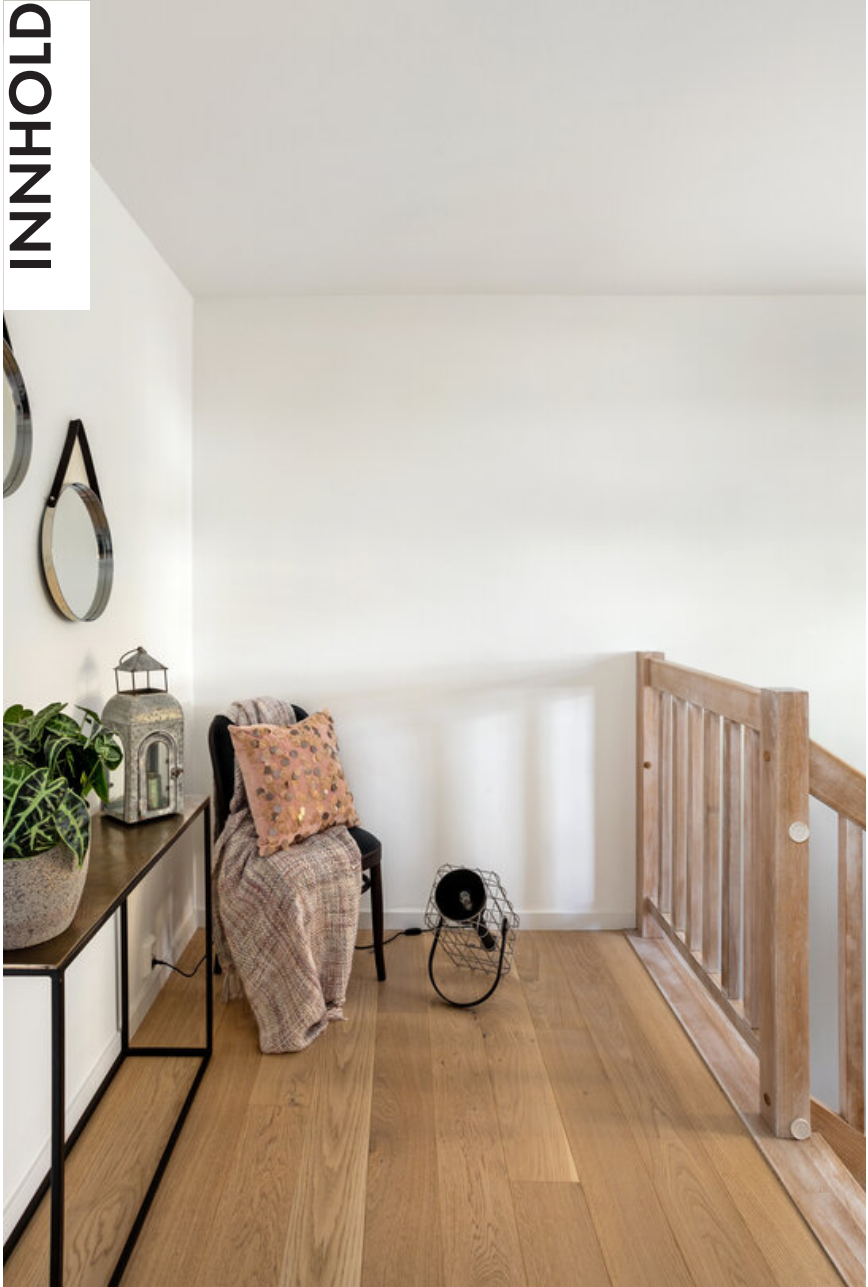
		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FRNN.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 © Eiendomsprofil AS 2022.

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 lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FRNN.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 © Eiendomsprofil AS 2022.

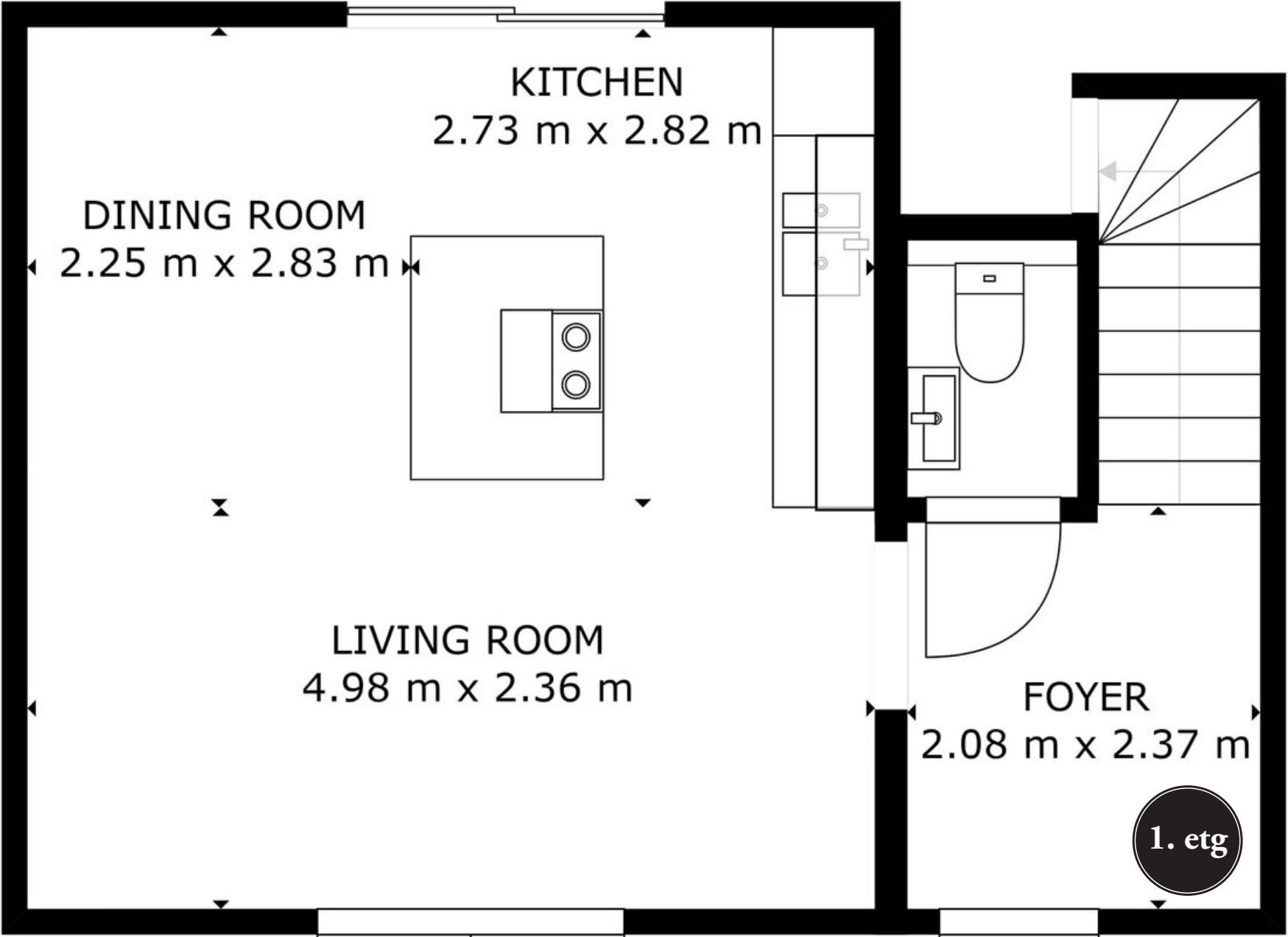
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FRNN.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 © Eiendomsprofil AS 2022.

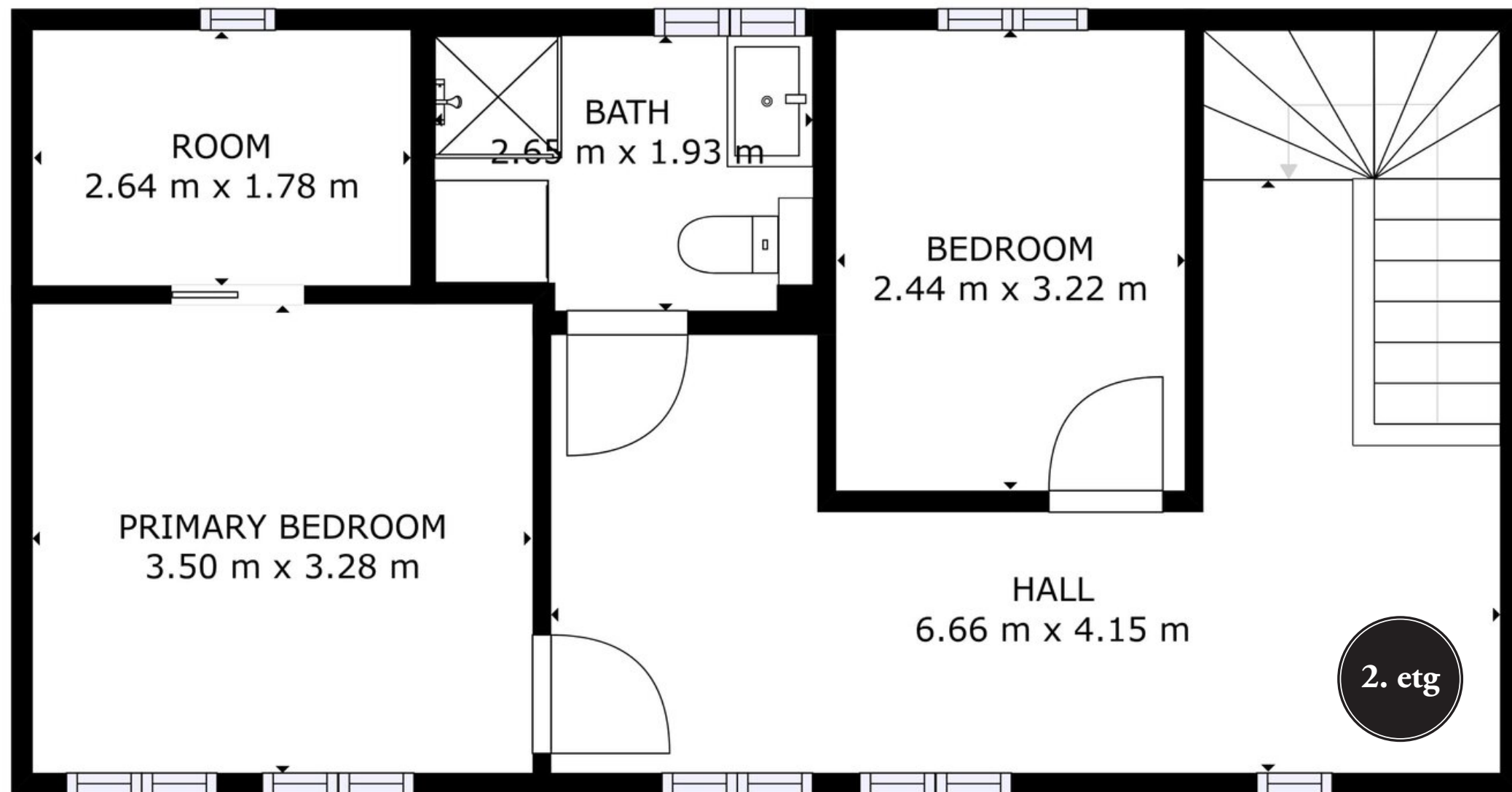


INN HOLD

På ærverdige Fjellheim Gård selger vi nå en meget lekker leilighet over to etasjer. Leiligheten ligger i sidebygningen til hovedbygningen og inneholder 3 soverom, 2 bad, stue/spisestue samt kjøkken.

P-ROM	113 M ²
BRA	117 M ²





Beregnet totalkostnad

6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
199,50 (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

163 619,50 (Omkostninger totalt)

6 653 619,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

Fellesutgifter
Felles driftsutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Månedlige driftsutgifter er stipulert til et snitt på kr 33,- pr kvm. per måned første driftsår, hvor man har lagt til grunn at renovasjon, kommunale avgifter, vedlikehold og forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet.

Grunnabonnement til fiber/kabel-tv er også lagt inn i driftskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte driftsutgifter, da dette er basert på erfaringstall (se driftsbudsjett). I tillegg kommer kapitalkostnader per måned.

Fordelingsnøkkel for fordeling av driftsutgifter er fordelt til 40% av kostnadene fordeles likt og 60% etter areal.

Sameie

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Fellesgjeld / lånevilkår

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Husdyrhold er i følge vedtektene / husordenssreglene tillatt.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

-Vinduer utvendig - Det er påvist manglende vind/ regntetting rundt vinduskarmer. Det er åpent inn mot isolasjonen rundt karmene. Vindduk er ikke klemt mot vinduskarmer, og det er heller ikke fuget rundt karmen med egnet fugemasse. Dette kan medføre til fare for vanninntrenging i konstruksjonen, og trekk rundt karmene. Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.

-Utvendig dører- Ytterdør tar i karm.

-Overflater- Det er registrert oppsprekking i veggghjørner og overgang vegger/ tak. Det er sprekk i plateskjøt på vegg i trapperom.

-Etasjeskille/ gulv mot grunn- Det er målt ca 8-10 mm høydeforskjell på gulv i stue i første etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i gang i andre etasje over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Radon- Eiendommen ligger i et område som er merket grått på radonkart fra NGU som betyr at det er usikker forekomst av radon.Bygning bygd etter TEK 10 skal

prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.

-Innvendig trapper- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.Det ble målt åpninger mellom opptrinn på 14cm.

-Innvendig dører- Det er påvist skader på enkelte dørblad. Dør til toalettrom første etasje tar i terskel.

- Bad 1- Det er påvist noen løse fliser og at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker i flisfuger og silikon.Total høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er 20mm, krav er 25mm. Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet. Det er påvist at det ikke er oppkant med vanntett sjikt på minimum 15 mm over ferdig gulv mot døråpning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

-Bad 2- Det er påvist noen løse fliser og at noen fliser har bom (hulrom under).Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker i flisfuger og silikon. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og enkelte steder mangler fugemasse.Total høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er

20mm, krav er 25mm. Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet. Det er påvist at det ikke er oppkant med vanntett sjikt på minimum 15 mm over ferdig gulv mot døråpning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

-WC 1.etg- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

-Brannteknisk forhold- Boligen mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere iht. forskriftskrav. Det vil settes opp røykvarslere og brannslukningsapparat før overtagelse.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Mulighet for å installere el-bil lader.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 113 kvm, Bruksareal: 117 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 58 m².
Primærrom: 58 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom:Entrè/gang, trapperom, WC, stue/kjøkken

2. etasje:
Bruksareal: 59 m².
Primærrom: 55 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 3 soverom, 2 bad
Sekundærrom: 4 m². Følgende rom er oppgitt som Sekundærrom: Bod

Det mangler godkjent rømningsvindu i andre etasje i boligen i henhold til krav i forskrifter. Det må monteres minimum et rømningsvindu i rom for varig opphold i andre etasje for å tilfredstille brannkrav. Det er krav om brannceller over flere etasjer eller som har mellometasje, må ha minst en utgang fra hver etasje. I bygninger i risikoklasse 1,2,3 og 4 (bolig) kan utgangen fra andre etasjer enn inngsplanet være gjennom et rømningsvindu

Aralet 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.

Arealbekreftelse

Areal er beregnet av takstmann.

Adkomst

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

Tomt

Eierform: Eiet tomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Carport med plass til 1 bil.

Byggemåte

Sammenbygde boligbygg på 2 og 3 etasjer i boligsameie, bestående av selveierleiligheter. Konstruksjon av tre og mur på betongfundament. Bygning ble første gang tatt i bruk i ca 1865, men er ombygd og tilbygd i flere omganger gjennom årene, nå sist i ca. 2018/ 2019, og samtidig omgjort fra kontorbygg til leiligheter. Eiendommen består av en boligbygg over 2 etasjer med selveier leiligheter. Boligen er fundamentert med betongfundament på stabile masser.

Yttervegger er av mur og trekonstruksjon, forblendet med murfasade og trepanel. Takkonstruksjon, tekket med skifer og blikkeslag. Renner og nedløp av stål.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.03.2021 for eiendommen.

Barnehage / skole i området

Barnehager:
Bragernes Strand Barnehage (1-6 år) 8 min gange
Løkkebergene Vels barnehage (3-5 år) 10 min gange
Brannposten barnehage (3-6 år) 10 min gange

Skoler:
Bragernes skole (1-7 kl.) 9 min gange
Heltberg barne- og ungdomsskl. (1-10 kl.) 23 min gange
Brandengen skole (1-7 kl.) 7 min bilkjøring
Marienlyst skole (8-10 kl.) 6 min bilkjøring
Børresen skole (8-10 kl.) 5 min bilkjøring
St. Hallvard videregående skole 6 min bilkjøring
Lier videregående skole 5 min bilkjøring

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektriske varmekabel i alle gulv m/termostat.
Badegulv og wc med elektriske varmekabler m/termostat

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

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. 1 854 pr. år
Vann & avløp

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 614 783 pr. 04.11.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 813 217 pr. 04.11.22

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 registrert i:
Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Drammenkommune

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1967/1766-1/90 Elektriske kraftlinjer 21.10.1967
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/2352-1/90 Bestemmelse om gjerde 30.03.1973
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om Div. ledninger
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1984/3125-1/90 Erklæring/avtale 16.04.1984

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om Div. ledninger
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/707-1/90 Erklæring/avtale 17.01.1990
Ved en feil ble 197m2 fraskilt bnr. 24 jfr. dbnr.3038/84 og tillagt bnr. 156. Arealet skal fraskilles fra bnr. 161. Bnr. 156 har etter dette et areal på 7342m2.
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/8846-2/90 Best. om vann/kloakkledn. 21.09.1990
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Drm oppmålingsvesen har rett til å ha p9olygonpunkt på tomten.
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/15458-1/90 Erklæring/avtale 03.10.1994
Avtale om fravikelse av avstandsbestemmelse i plan- og bygningslovens prg. 70 nr.2.Gjelder gnr. 113, bnr. 156, 157 og 1019.Bnr. 1019 sammenføyd med d.e.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/20277-1/90 Best. om

vann/kloakkledn.19.12.1994
Drammen kommune selger 225 m2 areal av gnr. 113 bnr. 161 som skal være et tillegsareal til d.e.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Best. om elektriske ledniner
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1996/17619-1/90 Erklæring/avtale 25.10.1996
Forpliktelse til ikke å bebygge eiendommen i en avstand av 10 meter fra grensen,mot gnr. 113 bnr. 1000 uten at det er gitt samtykke til av gnr. 113 bnr. 1000 snr. 2.
Heftelsen gjelder for 20 år med best. om forlengelse.
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1996/21291-1/90 Erklæring/avtale 23.12.1996
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1996/21291-2/90 Erklæring/avtale 23.12.1996

rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:157 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:157 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:4
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:5
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3005-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

1998/20270-1/90 Rettighet 23.12.1998
Rettighetshaver:SØRENSEN STENER HOLDING AS
Org.nr: 946868175
LEIEAVTALE
Leietid 5 år
Leieforholdet gjelder hele 2 etg. i hovedbygningen, 2 etg. i
tverrføy sidebygning + 2 garasjer.
Husleien for 1999 utgjør kr. 290.000,-
Bestemmelser om regulering av leien
Leieren har i den perioden leieforholdet er uoppsigelig, rett til å overdra leieforholdet til en annen innen samme bransje eller foreta frambortleie. Slik overdragelse eller framleie kan bare skje til en som eierene kan godta.
Leiekontrakten gjelder frem til 31.12.03.
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser

Overført fra: 3005-113/156
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 ledningsnett.

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: 45 21 15 86 . 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Fagerlia 22, 3011, Drammen, Gnr. 113 bnr. 156 snr. 4 i Drammen kommune

Eier

Tom Saxegaard

Oppdragsnummer

11-22-0131

Meglers vederlag

Fotografering/video (Kr.4 460)
Markedspakke (Kr.19 750)
Visninger pr. stk. (Kr.2 900)
Oppgjør (Kr.8 490)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)
Servitutter (Kr.206)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.5 200)
Totalt kr. (Kr.44 091)

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.

Beskrivelse av eiendommen

Sammenbygde boligbygg på 2 og 3 etasjer i boligsameie, bestående av selveierleiligheter. Konstruksjon av tre og mur på betongfundament.	Gulver har parkett. Vegger har malte flater. Tak har malt flater.
Bygning ble første gang tatt i bruk i ca 1865, men er ombygd og tilbygd i flere omganger gjennom årene, nå sist i ca. 2018/ 2019, og samtidig omgjort fra kontorbygg til leiligheter.	Det er målt ca 8-10 mm høydeforskjell på gulv i stue i første etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i gang i andre etasje over en lengde på ca 2 m.
Besiktiget leilighet er på 2 plan med egen inngang fra bakkeplan.	Eiendommen ligger i et område som er merket grått på radonkart fra NGU som betyr at det er usikker forekomst av radon. Bygning bygd etter TEK 10 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.
Til leiligheten medfølger parkeringsplass i carport og utvendig bod i fellesareal.	Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasje. Det er montert rekkverk og håndlist.
SAMMENDRAG OG KONKLUSJON: Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og utbedring. Det er unormale avvik på bad og utvendig vindusdetaljer i forhold til alder/byggeår. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og ikke tilstandsvurdert.	Det er standard innvendige behandlede glatte dører.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.	VÅTROM
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019	Bad 1 Flislagt bad med varmekabler i gulv.
UTVENDIG	Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
Eiendommen består av en boligbygg over 2 etasjer med selveier leiligheter. Boligen er fundamentert med betongfundament på stabile masser. Yttervegger er av mur og trekonstruksjon, forblendet med murfasade og trepanel. Takkonstruksjon, tekkt med skifer og blikkbeslag. Renner og nedløp av stål.	Vegger har flis og tak har malte flater.
Det er tilhørende garasjeplass og bod til besiktiget leilighet, ifg eier.	Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjone.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.	Det skal være utførelse med membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utstedt midlertidig bruksattest/ ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass, fra 2018. Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt. Boligen har skyvebalkongdør i malt tre.	Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
INNVEDIG	Det er balansert ventilasjon, ventil i tak og det er spalte under dør.
	Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
	Bad 2 Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

Vegger har flis og tak har malte flater.

Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjone.

Det skal være utførelse med membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utstedt midlertidig bruksattest/ ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet.

Baderommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon, ventil i tak og det er spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Det er avtrekk via ventil i tak tilkoblet balansert anlegg. Avtrekksventilator montert over kokesone.

SPELALROM

Toalettrom har fliser på gulv, malte vegger og malte flater i tak.

Det er montert innredning med servant og vegghengt toalett.

Avtrekksventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

De er besiktiget i rørskap plassert i bod.

Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Det er ballansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i bod. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Det er en standard 100 ltr bereder i kjøkkenbenk.

Standard skjult el-anlegg. El-skap plassert i entre og inneholder 15 kurser med automatsikringer. 63A hovedkurs.

Boligen mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere iht. forskriftskrav.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	58	58	0
Etasje 2	59	55	4
Sum	117	113	4

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader	
Spesielt for dette oppdraget/rapporten	Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier/megler vedr. boligens grunddata. Eier har eiet, men ikke bebodd leiligheten da den har vært utleied. Det er opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.
Oppsummering av avvik	Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.
Boligbygg med flere boenheter	
TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Boligen mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere iht. forskriftskrav.
Kostnadsestimat : Under 10 000	
TO 8 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Innvendig > Radon	
TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Utvendig > Vinduer Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist manglende vind/ regntetting rundt vinduskarmer. Det er åpent inn mot isolasjonen rundt karmene. Vindduk er ikke klemt mot vinduskarmer, og det er heller ikke fuget rundt karmer med egnet fugemasse. Dette kan medføre til fare for vanninntrenging i konstruksjonen, og trekk rundt karmene. Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utvendig > Dører	Det er påvist andre avvik: Ytterdør tar i karm. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Det er påvist andre avvik: Det er registrert oppsprekking i vegg hjørner og overgang vegger/ tak. Det er sprekk i plateskjøt på vegg i trapperom.	Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
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.	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2 Det er avvik: Det er påvist noen løse fliser og at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker i flisfuger og silikon.
Innvendig > Innvendige trapper Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det ble målt åpninger mellom opptrinn på 14cm.	Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 Det er avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og enkelte steder mangler fugemasse. Total høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er 20mm, krav er 25mm.
Innvendig > Innvendige dører Det er påvist andre avvik: Det er påvist skader på enkelte dørbblad. Dør til toalettrom første etasje tar i terskel. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 Det er påvist andre avvik: Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet.
Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1	Det er påvist at det ikke er oppkant med vannnett sjikt på minimum 15 mm over ferdig gulv mot døråpning.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 2 Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1	Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom mangler tilfutsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1	
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 1	



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2019	Kommentar Byggeåret er basert på at bygget ble totalrenovert og gjort om fra kontorbygg til bygg med boligformål i 2018/ 19.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Vinduer	IG 2
Boligen har malte trevinduer med isolerglass, fra 2018.	
Alder: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist manglende vind/ regntetting rundt vinduskarmer. Det er åpent inn mot isolasjonen rundt karmene. Vindduk er ikke klemt mot vinduskarmer, og det er heller ikke fuget rundt karmer med egnet fugemasse. Dette kan medføre til fare for vanninntrenging i konstruksjonen, og trekk rundt karmene.	
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.	
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Omrømming rundt vinduer må demonteres, og det må etableres vind/ regntetting mot karm. Det anbefales også å montere vannbrettbeslag på vannbrett.	

Dører	IG 2
Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Ytterdør tar i karm. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Dør må justeres.	

Balkongdør	IG 1
Boligen har skyvebalkongdør i malt tre. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
INNENDIG	
Overflater	IG 2
Gulver har parkett. Vegger har malte flater. Tak har malt flater. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavik. Mindre overflateavik ansees som normalt ved vanlig bruk.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Det er registrert oppsprekking i vegg hjørner og overgang vegger/ tak. Det er sprekk i plateskjøt på vegg i trapperom.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	

Etasjeskille/gulv mot grunn	IG 2
Det er målt ca 8-10 mm høydeforskjell på gulv i stue i første etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i gang i andre etasje over en lengde på ca 2 m.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavik.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">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.	

Radon	IG IU
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på radonkart fra NGU som betyr at det er usikker forekomst av radon. Bygning bygd etter TEK 10 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.	



Tilstandsrapport

Innvendige trapper	IG 2
Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasje. Det er montert rekkverk og håndlist.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det ble målt åpninger mellom opptrinn på 14cm.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.	
Innvendige dører	IG 2
Det er standard innvendige behandlede glatte dører.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Det er påvist skader på enkelte dørbblad. Dør til toalettrom første etasje tar i terskel. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 1

Generell
Flislagt bad med varmekabler i gulv. Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

Overflater vegger og himling	IG 2
Vegger har flis og tak har malte flater.	

Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Det er påvist noen løse fliser og at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker i flisfuger og silikon.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Andre tiltak: Løse fliser og fliser med bom må utbedres eller skiftes. Flisfuger og silikonfuger med riss/ sprekker bør skiftes. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.	

Overflater Gulv	IG 2
Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjsone.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og enkelte steder mangler fugemasse. Total høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er 20mm, krav er 25mm.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Tiltak: Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør kontrolleres. Fuger bør skiftes ut og overflater må utbedres eller skiftes. Det bør foretas utbedring av fallforhold.	
Sluk, membran og tettesjikt	IG 2
Det skal være utførelse med membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utstedt midlertidig bruksattest/ ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet.	

Sluk, membran og tettesjikt	IG 2
Det skal være utførelse med membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utstedt midlertidig bruksattest/ ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet.	
Det er påvist at det ikke er oppkant med vannnett sjikt på minimum 15 mm over ferdig gulv mot døråpning.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	

Sanitærutstyr og innredning	IG 2
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.	

Ventilasjon	IG 1
Det er balansert ventilasjon, ventil i tak og det er spalte under dør.	

Fukt i tiliggende konstruksjoner	IG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.	



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD 2

Generell
Flislagt bad med varmekabler i gulv. Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

Overflater vegger og himling	IG 2
Vegger har flis og tak har malte flater.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er avvik: Det er påvist noen løse fliser og at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker i flisfuger og silikon.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Tiltak: Løse fliser og fliser med bom må utbedres eller skiftes. Flisfuger og silikonfuger med riss/ sprekker bør skiftes. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.	

Overflater Gulv	IG 2
Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjsone.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og enkelte steder mangler fugemasse. Total høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er 20mm, krav er 25mm.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Tiltak: Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør kontrolleres. Fuger bør skiftes ut og overflater må utbedres eller skiftes. Det bør foretas utbedring av fallforhold.	

Sluk, membran og tettesjikt	IG 2
Det skal være utførelse med membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utstedt midlertidig bruksattest/ ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist andre avvik: Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt i slukring på våtrommet.	
Det er påvist at det ikke er oppkant med vannnett sjikt på minimum 15 mm over ferdig gulv mot døråpning.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må foretas tiltak for å lukke avviket.	

Sanitærutstyr og innredning	IG 2
Baderommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.	

Ventilasjon	IG 1
Det er balansert ventilasjon, ventil i tak og det er spalte under dør.	

Fukt i tiliggende konstruksjoner	IG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.	

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning	IG 1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.	

Avtrekk	IG 1
Det er avtrekk via ventil i tak tilkoblet balansert anlegg. Avtrekksventilator montert over kokesone.	

SPESIALROM



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > WC	IG 1
Overflater og konstruksjon	IG 2
Toalettrom har fliser på gulv, malte vegger og malte flater i tak. Det er montert innredning med servant og vegghengt toalett. Avtrekksventil i tak.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Andre tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tiltak for synliggjøring av eventuelt lekkasje vann fra vegghengt sistene.	
TEKNISKE INSTALLASJONER	
Vannledninger	IG 1
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap plassert i bod.	
Avløpsrør	IG 1
Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.	
Ventilasjon	IG 1
Det er ballansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i bod. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.	
Varmtvannstank	IG 1
Det er en standard 100 ltr bereder i kjøkkenbenk.	
Alder: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt	
Elektrisk anlegg	IG 1
Standard skjult el-anlegg. El-skap plassert i entre og inneholder 15 kurser med automatsikringer. 63A hovedkurs.	
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei	
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2019 Nytt anlegg 2019	
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja	
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Ja Samsvarserklæring fra Oslo Akershus Elektro og Klima AS	
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei	
6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei	
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei	
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfør eget punkt under varmtvannstank Nei	
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei	
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei	
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja	
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei	
Anlegget er nytt 2019, og samsvarserklæring foreligger.	



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold 1 to 3


Boligen mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje 1	58	58	0	Gang , Trapperom , Wc , Stue/kjøkken	
Etasje 2	59	55	4	Gang , 3 soverom , Bad 1 , Bad 2	Bod
Sum	117	113	4		

Kommentar
Arealer målt på stedet med Matterport 3D- skanning.

Til leiligheten medfølger 1 parkeringsplass i carport, samt utvendig bod i fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler godkjent rømningsvindu i andre etasje i boligen i henhold til krav i forskrifter. Det må monteres minimum et rømningsvindu i rom for varig opphold i andre etasje for å tilfredstille brannkrav. Det er krav om at brannceller over flere etasjer eller som har mellometasje, må ha minst én utgang fra hver etasje. I bygninger i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 (bolig) kan utgangen fra andre etasjer enn inngangsplanet være gjennom et rømningsvindu.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Tilstede	Rolle					
20.9.2022	Pål Iversen	Takstmann					

Matrikkeldata							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	113	156		4	6.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fagerlia 22							
Hjemmelshaver							
Sævegaard Tom							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger meget sentralt til på Brakersøya, det er kort vei til sentrum som har de fleste servicetilbud.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, beplantning og flott atriumgårdsplass med belegningstien.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	29.09.2022	Midlertidig brukstillatelse gitt 04.03.2021 Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.	Innhentet	0	Nei
Oppdelingsbegjæring			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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. Strakstilakt 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 brukeren 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 tjenesteytler.

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.

TILLEGGSONDERSKØKSELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 (fuktdikator) 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 oppas 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 på 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 godkjennelse 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/F-11669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset & Partners Drammen AS	Oppdragsnr.	11220131
Adresse	Fagerlia 22		
Postnr.	3011	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?	2018	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/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	1234567
Selger 1. Fornavn	Tom	Etternavn	Saxegaard

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 / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
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:
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 / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/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/setningsskader, 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:
- ☒ 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:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ 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:
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

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.

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Mulighet

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ 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:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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:
- ☒ 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:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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:
- ☒ 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:
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ 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:

- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:
- ☒ 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:
- ☒ 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:
- ☒ 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 Forsikring sitt 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. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, 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 brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisister her:
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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 18/10/2022 10:44:08 (EES-versjon: 2)

Adresse	Fagerlia 22
Postnr	3011
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	113
Bnr.	156
Seksjonsnr.	4
Festlenr.	0
Bygn. nr.	7781253
Bolignr.	H0101
Merknr.	5d7abcc4-55d2-429d-935c-0cff716a4103
Dato.	07.11.2022

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

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

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

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 Eiendomsmeglorforbund og EtendomNorge.

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 salgsprospekteten 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, finansierungsplan, 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: 11220131
Adresse: Fagerlia 22, 3011 Drammen
Betegnelse: GNR 113, BNR 156, snr 4 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:

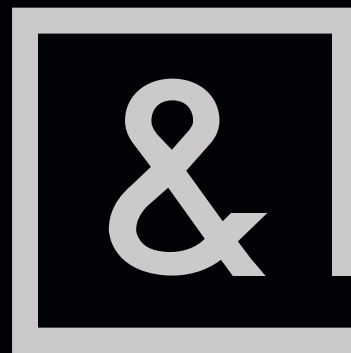
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Meglerhuset & Partners, Drammen Tlf: 901 47 380
Salgsoppgaven er opprettet 08.11.2022 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO