


& MEGLERHUSET
PARTNERS

PROFESSOR SMITHS ALLE 97A 

04

Velkommen til Professor Smiths alle 97A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



PROFESSOR SMITHS ALLE 97A

En moderne og vedholdt 3-roms selveierleilighet med 2 boder, parkeringsplass og en sjarmerende balkong med utsikt over felles hage. Leiligheten består av 2 store soverom, en bred gang, stort bad og åpen stue/kjøkken løsning. Vinduer og balkongdør ble byttet november 2023 og har gitt store besparelser i strømforbruk.

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet på Gulskogen, og den er praktisk plassert ett steinkast fra Gulskogen senter og bussholdeplasser. Den korte gangavstanden tar deg til moderne og stor barne- og ungdomsskole, samt til togstasjonen, marka og elveparken. Kort vei til Drammen sentrum.

PROFESSOR SMITHS

ALLE 97A

Prisantydning	3 290 000
Fellesgjeld	325 627
Omkostninger	16 441
Totalpris	3 632 068
Fellesutgifter	5 834 pr. mnd.
P-rom	71 m2
Bruksareal	75 m2
Soverom	2
Etasje	2
Eierform	Borettslag
Byggeår	1993



Emilie Fredriksen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

46 80 50 40 / ef@partners.no

**& MEGLERHuset
PARTNERS**

Hauges gate 3 3010 Drammen



STANDARD

Pent gulv i laminatutførelse, mens veggene er malt og gir en frisk atmosfære. Entreen og gangen har malt veggpanel, og også takflatene har blitt nøye malt. Innvendige dører har dekorative detaljer som gir en elegant preg. Naturlig ventilasjon oppnås gjennom tilluftsventiler i vinduene, og det er også balansert ventilasjon for optimal luftsirkulasjon.

Det oppgraderte badet, som ble delvis fornyet i 2012, har en flislagt gulvflate med behagelig gulvvarme og flislagte vegger. Badet inkluderer en gulvstående servanttinnredning med skuffer for praktisk oppbevaring, og den overliggende servanten er utstyrt med en ett-greps armatur. Et speilskap er montert over servanten, og dusjkabinettet har en funksjonell dusjarmatur. Toalettet er gulvstående, og det er mekanisk avtrekk med en ventil plassert i taket. Opplegg for vaskemaskin på badet.

Kjøkkenet, som ble oppgradert i 2015, har en åpen layout mot stuen, noe som gir en luftig følelse. Benkeplaten inneholder en vask med en elegant ett-greps armatur. Frontene på skapene har dekorative profiler, og hvitevarene er sømløst integrert i designet. En ventilator er plassert over platetoppen for effektiv avtrekk. Varmtvannsberederen med en kapasitet på ca. 120 liter, installert i 2015/2016, finner sin plass diskret i ett benkeskap. Stuen har en utgang til en solrik sydvendt balkong på omtrent 6,5 kvadratmeter. Balkongens struktur er bygget med bærende trekonstruksjoner, og rekkverket har også en trekonstruksjon. Gulvet på balkongen er pent kledd med trelignende heller, som gir et naturlig preg til utendørsområdet.













BELIGGENHET

Eiendommen har en usedvanlig sentral beliggenhet på Gulsbogen, og den er praktisk plassert et steinkast fra Gulsbogen senter, bussholdeplasser og gulsbogen stasjon. Den korte gangavstanden tar deg til moderne og stor barne- og ungdomsskole, samt til togstasjonen, marka og elveparken, som alle byr på fantastiske muligheter for tur og rekreasjon. Gled deg over den behagelige reiseavstanden til Drammen sentrum, hvor alle ønskelige fasiliteter er tilgjengelige.

Professor Smiths alle 97A

Nabolaget Bjørkelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gulskogen senter	1 min
Linje 25	0.1 km
Gulskogen stasjon	9 min
Linje R12, R13	0.7 km
Sandeford lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Gulskogen skole (1-10 kl.)	9 min
570 elever, 39 klasser	0.7 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	10 min
153 elever, 8 klasser	0.8 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 kl.)	19 min
84 elever, 9 klasser	1.5 km
Narlights Montessoriskole Drammen (1-10 kl.)	20 min
91 elever, 7 klasser	1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs	19 min
200 elever	1.5 km
Hellberg vgs. Drammen	20 min

Ladepunkt for el-bil

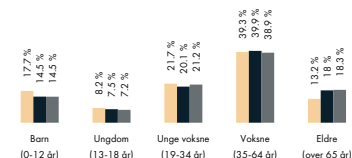
Uno-X Gulskogen	4 min
Gulskogen Senter	6 min

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelia	1 062	478
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjerraten barnehage (0-5 år)	6 min
60 barn	0.5 km
Gulskogen barnehage avd. Rødgate (0-5 år)	7 min
30 barn	0.6 km
Teknobarnehagen Tellus (0-5 år)	10 min
69 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Gulskogen	6 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

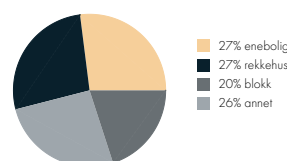
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Rødgate, ballplass/akebakke	5 min
Ballspill	0.5 km
Gulskogen idrettspark	7 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.5 km
CrossFit Drammen	8 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbadet	6 min

Boligmasse



«Beste stedet å bo i Drammen by»

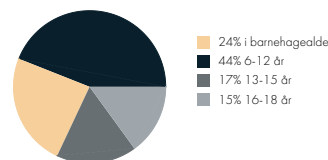
Sitat fra en lokalkjent



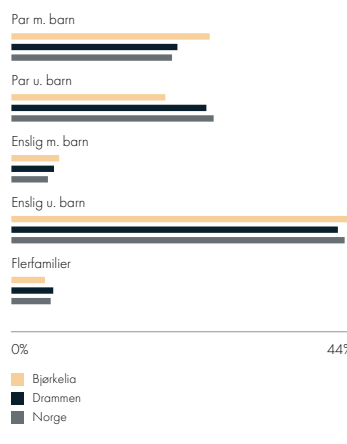
Varer/Tjenester

- Gulskogen Senter 6 min
- Apotek 1 Gulskogen 2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

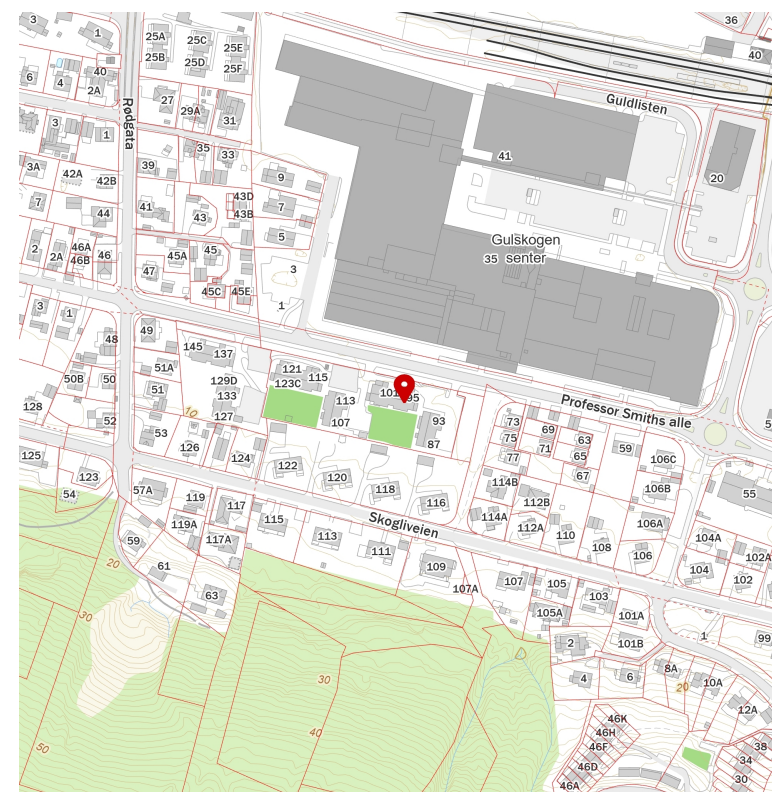


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	31% 33%
Ikke gift	56% 54%
Separert	11% 9%
Enke/Enkemann	2% 4%



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

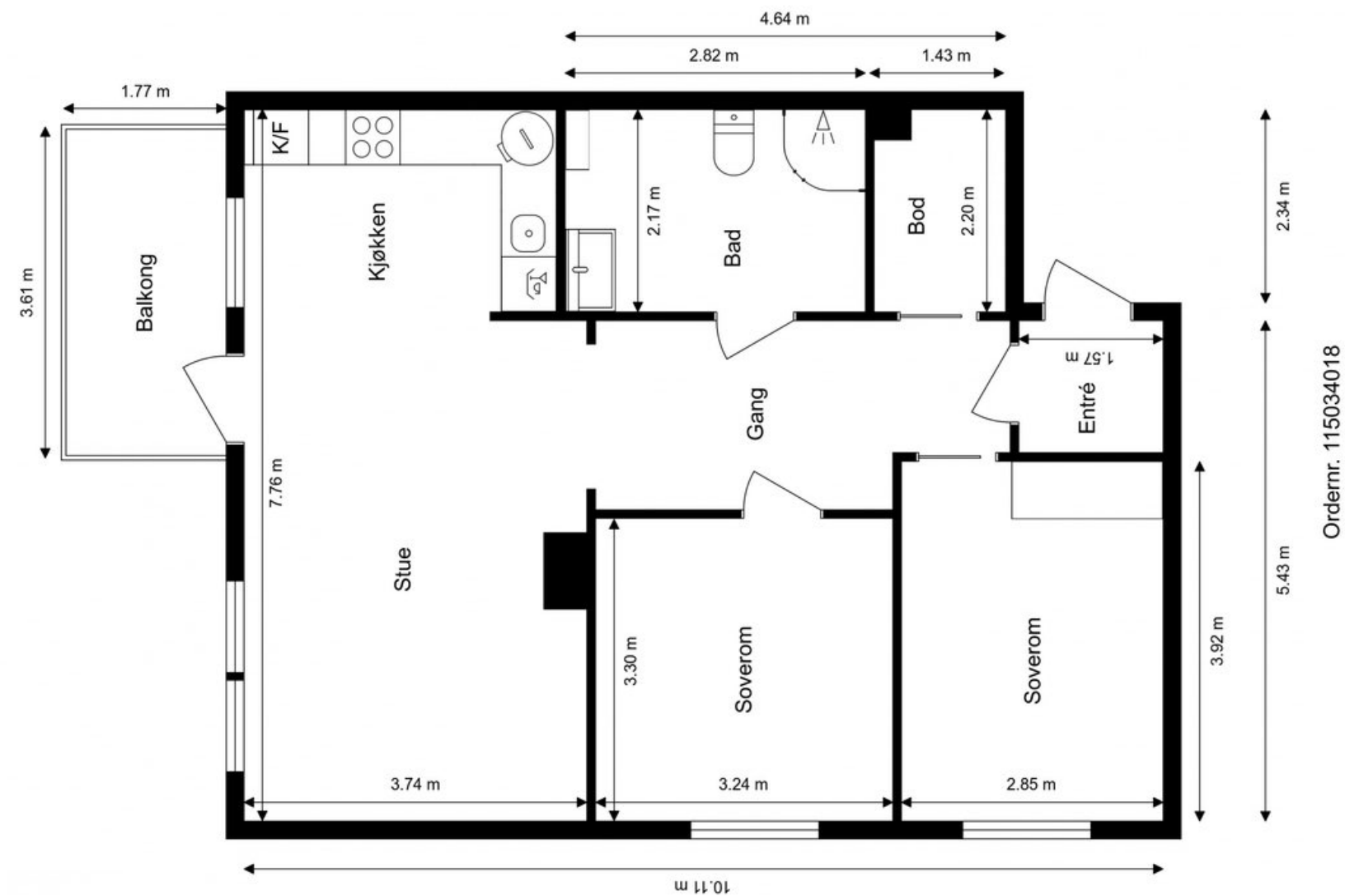
Innholdet på Nabolagsprofilen er innsendt fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i datene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innsendt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



INNHOOLD

Leiligheten beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles utvendig trapp til bygget.
 Leiligheten består av entre, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.
 Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 6,3 kvm.
 Leiligheten disponerer en bod i 2 etasje på ca 5,5 kvm.

P-ROM | 71 M²
BRA | 75 M²



Planskissen er ikke i målestokk.
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
 Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

3 290 000,- (Prisantydning)
325 627,- (Andel av fellesgjeld)

3 615 627,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
6 992,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)
8 250,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

16 441,50 (Omkostninger totalt)

3 632 068,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

5 834 pr. mnd. Kommunale avgifter, internett/TV, bygningsforsikring, vedlikehold og andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld

325 627

Andel formue

38 778

Borettslag

Borettslag: Alleen Borettslag, Orgnr: 952634259

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Hentet fra årsmelding 2022.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Uteplan

Det er siden generalforsamling 2022 lagt ned en vesentlig jobb med uteplan som tidligere er presentert i beboermøte. Det er innhentet og evaluert tilbud, valgt leverandør, gjennomført befaringer og forprosjekt. Rapport er gjennomgått og avklart med leverandør og det er gjennomført mye dialog med bank, USBL og Boalliansen.

Høst/vinter 2023: Vinduer og dører trenger å skiftes. Det igangsettes utskifring av samtlige vinduer, inngangsdører, balkongdører og boddører samt utbedring av råteskader rundt disse. Søyker, dragere og fundamentering på balkonger skal utbedres. Dette ferdigstilles januar 2024

Reparasjon av asfalt på fellesarealer

Det har blitt reparert mange små og store hull på fellesarealene. Asfalten vi har er veldig tynn og er i behov av utbedring.

Utbedring av lys ved parkering/innkjøring 87-93
Det er satt opp flere lyskastere på parkering ved bygg med adresse 87-93.

Evaluering og innhenting av tilbud på ny TV/internettleverandør

I forbindelse med at TV2-kanalene forsvant i en periode fra leverandøren vår, Altibox, er det innhentet tilbud om ny leveranse av bredbånd og TV fra Telenor og Homenet/GlobalConnect. Tilbudene viste seg å ha en vesentlig økning i pris.

Oppmerking av parkeringsplasser

Arbeid med å få på plass nye parkeringsskilt er fullført

Etablering og reversering av MC-parkering

Det ble i en kort periode etablert en MC-parkering etter innspill fra blant annet beboermøte etter generalforsamling 2022. Tiltaket viste seg å ikke være riktig i forhold til beboernes ønsker. Reversert etter beboermøte sommer 2022.

Problematikk rundt søppel/platting hos naboen

Etter dialog med Drammen Kommune, med og uten advokat, kom vi ikke til enighet om en alternativ løsning eller tiltak finansiert av naboen. Det er utredet muligheter for skjerming mot den nyanlagte søppelplattingen som er oppført på nabotomten i retning vest. Tuja vil bli plantet for avskjerming (også mot retning sør). Vi ser videre på andre tiltak i løpet av året.

Skadedyr i borettslaget

Det ble observert rotter utendørs i borettslaget. Etter å ha fulgt opp med oppfordring om å være ekstra varsom med å la rottene komme til mat/vann/steder for å lage bol ser saken ut til å ha løst seg selv.

Fasadevask

Årlig fasadevask er gjennomført i henhold til anbefaling fra malingsprodusent.

Lekkasje mellom etasje på 2 boenheter

Det har vært en lekkasje mellom to boenheter, lekkasjen ble tidlig oppdaget og oppstod inne i ene boenheten, det vil si at det ikke er noen indikasjon på at rør annen infrastruktur hos borettslaget er i uventet dårlig stand. Ingen reelle vannskader men noe rehabilitering av tak etter at gjennom søk etter årsak til lekkasjen ble gjennomført.

I tillegg kan følgende saker nevnes

Utdeling av batterier til brannvarslere
Bytte av dørhåndtak, ytterdør, 2 boenheter
Bytte av dørhåndtak, balkongdør, 1 boenhet
Dugnader
Tilsyn av fyringsanlegg
Bytte av brannvarslere

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Borettslaget har sikringsordning. Ingen IN-ordning.

Fellesgjeld / lånevilkår

Lånegiver: Husbanken. Lånenummer: 114433972.
Lånetype: Annuitet.
Opptaksår: 1994. Rentesats: 2,968% Betingelser: Flytende rente.
Dato siste termin: 30.12.2023.

Forsikring

IF
Polisenummer: SP3078624.3.1

Regnskap

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 1.052.156,-.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. I følge husordensreglene er bruk av kull og gassgrill ikke tillatt på verandaer. Elektrisk grill kan benyttes. Husordensreglene om måking og strøing: Det er felles ansvar og måke og strø ved innganger, avfallskasser, postkasser samt din parkeringsplass. I tillegg har vi prøveordning med ekstra støing ved inngangspartier i år.

Husdyrhold

Husordensreglene sier: Alle husdyr skal registreres i styret. Alminnelige husdyr vil bli akseptert mens eksotiske arter må vurderes etter andre kriterier. Ta kontakt med styret for søknadsskjema.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:
Bad
-Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
-Overflater vegger: Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft.
-Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet.
-Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Kjøkken

-Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
-Vannrør: Vannrørene er i hovedsak fra byggeår, som er 1993. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.
-Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
-Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som

tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

-Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Etasjeskiller 2.etg

-Skjevhetsmåling: Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 20 mm.

Elektrisk anlegg

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Balkong

-Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven: Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-2022: Lekkasje fra tilførselsvann til toalett fra boenhet

over, meldt inn og utbedret av IF. Bytte av 2 gipsplater i tak utført av Recover, maling utført av Lothe.

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

Hvis nei, gå til punkt 3.
-Firmanavn: Håndverksservice v/ Georg Bodnar.
-Fra forrige eier: Høst 2012, Badegulvet ble pigget ned og bygget opp igjen. Det er lagt ny membran, nytt sluk og mansjetter. Nye fliser og varmekabler.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

-Firmanavn: Håndverksservice v/ Georg Bodnar.
-Fra forrige eier: Høst 2012, badegulvet ble pigget ned og bygget opp igjen. Det er lagt ny membran, nytt sluk og mansjetter. Nye fliser og varmekabler.

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

-Ikke annet enn tilbud og kvittering på betaling.

Er arbeidet byggemeldt?

-Ukjent.

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

-Små spor etter lekkasje i loft/tak i toppetasjen som ble sjekket og utbedret av Buskerud Blikk AS 2021/2022.

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

- Bogen og Mathisen - Bytte av samtlige vinduer, ytterdør

og balkongdør - 2023

-Firmanavn: Shala bygg AS, Buskerud Blikk AS.
-Shala bygg AS - Malt byggene i 2019/2020. Buskerud Blikk AS - Oppretting og sjekk av takrenner, utbedring av lekkasje, årlig taksjekk.

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?

- Riving av en garasje på naboeiendommen mot sør. G/B.nr 10/65.

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

Forslag: Oppføring av søppelskur og rehab. av parkering med elbillading 2024/2025. Ikke projisert økte felleskostnader men økt felles gjeld (for vedtatt og forslag samlet).

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

-Sporadiske innslag av veps, sukkermaur og en sjelden gang observert rotte på fellesareal. Fortløpende bekjempet av borettslaget.

Boligens areal

Primærrom: 71 kvm, Bruksareal: 75 kvm

2. etasje:

Bruksareal: 75 m².

Primærrom: 71 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Sekundærrom: 4 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod

Leiligheten disponerer en bod på ca 5,5 m² i 2 etasje.

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

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

Adkomst

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

Tomt

Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Hver andel har sin egen parkeringsplass.

Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer. Gulv på grunn av betong.

Bærende konstruksjoner, etasjeskiller av tre/betong og murkonstruksjoner. Takkonstruksjon i saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass fra byggeår.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.01.94 for eiendommen.

Barnehage / skole i området

Barnehage

Kjerraten barnehage (0-5 år) 6 min gange 0.5 km.

Gulskogen barnehage avd. Rødgata (0-5 år) 7 min gange 0.6 km.

Teknabarnehagen Tellus (0-5 år) 10 min gange 0.8 km.

Skole

Gulskogen skole (1-10 kl.) 9 min gange 0.7 km.

Rødskog skole (1-7 kl.) 10 min gange 0.8 km.

Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 kl.) 19 min gange 1.5 km.

Norlights Montessoriskole Drammen (1-10 kl.) 20 min

gange 1.6 km.

Akademiet Ypsilon vgs 19 min gange 1.5 km.

Heltberg vgs. Drammen 20 min gange.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

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.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 920 405 pr. 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 497 537 pr.

31.12.22

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

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten

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

Bevaringsverdig

Nei.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Næværende Kommuneplan (5.10.2015) Ukjent Kommunedelplan - Kommunedelplan for Gulskogen (7.5.1997)

Gjeldende regulering:

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Boliger

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Felles avkjørsel

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Felles lekeareal

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Kjørevei

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

3005 060246-4 REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE, DRAMMEN (29.5.1990) Offentlig bebyggelse

frimråde

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1991/15998-2/90 Forkjøpsrett 06.12.1991

Forkjøpsrett for Drammen kommune ved salg av helt eller delvis bebygget tomt i 5 år regnet fra utstedelse av ferdigattest.

1991/15998-3/90 Erklæring/avtale 06.12.1991

Div. best. om elektriske ledninger.

Med flere best.

Vei/vann/avløp

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

Tilbehør

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 i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.

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: 46 80 50 40 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

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

Forkjøpsrett

Etterhåndsutlyses.

Adresse og matrikkel

Professor Smiths alle 97A, 3048, Drammen, Gnr. 10 bnr. 147, andelsnr. 26 i Alleen Borettslag med orgnr. 952634259 i Drammen kommune

Eier

Nielsen Maerose S Clausen
Nielsen Carl-erik Clausen

Oppdragsnummer

11-23-0082

Meglere vederlag

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.2 600)
Fotografering/video (Kr.4 460)
Visninger pr. stk. (Kr.3 500)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 630 812,-) (Kr.39 480)

Opprykk Finn.no (Kr.2 000)
Markedspakke (Kr.22 250)
Oppgjør (Kr.8 790)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 900)
Servitutter (Kr.206)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr.430)
Totalt kr. (Kr.100 016)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema 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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Professor Smiths alle 97A
3048 Drammen
Gnr./Bnr.: 10/147
Andelsnr. : 26
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 75 m² (P-rom: 71 m²/S-rom: 4 m²)

Befaring

Befaringsdato: 17.08.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Amund Kjeldsaa
Signatur inspektør: Amund Edvin Kjeldsaas
Mobil: 99617222

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og damer grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring, Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygnings teknisk eraring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatelmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp hvisomtalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringsstakers seigers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygnings sakkyndiges raglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysens prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkene som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført ei. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra ei. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og der er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeiler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 3/12

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.08.2023	Type objekt	Andelsleilighet
Referansenummer	15034018	Gate/vei adresse	Professor Smiths alle 97A
Meglerforetakets oppdragsnummer	11-23-0082	Postnummer/sted	3048 Drammen
Hjemmelshaver/seiger	Nielsen Maerose S Clausen/Nielsen Carl-erik Clausen	Kommune	3005 - Drammen
Bygningssakkyndig inspektør	Amund Edvin Kjeldsaas	Gnr./Bnr.:	10/147
Tilstede på befaringen	Carl-Erik Clausen Nielsen	Andelsnr.	26
Utvendige snødekte flater	Nei	Borettslag / Sameie	Alleen Borettslag
Uteetemperatur	18 °C	Tomt	Eiet tomt
Rapportdato	20.08.2023 12.37		

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1993		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Alleen Borettslag beliggende på Gulsåken, Drammen kommune. Felles tomt for borettslaget. Tomt opparbeidet med diverse beplantning, prydbuster, plenområder og asfalterte adkomstveier.

Boligbygg over 3 etasjer. Gulv på grunn av betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskille av tre/betong og murkonstruksjoner. Takkonstruksjon i saltakform av trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmer av tre og 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leiligheten beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles utvendig trapp til bygget. Leiligheten består av entre, bad, bod, stue/hjøggen og 2 soverom.

Utgang fra stue til sydendt balkong på ca 6,3 m².

Leiligheten disponerer en bod i 2 etasje på ca 5,5 m².



EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 4/12

Sammen drag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, siltasje, skader mv.

TG 3 Straksiltak nødvendig

TGU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra gang		Vannrør	7	
		Overflater vegger	7	
		Overflater gulv	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
		Avløpsrør (ink. stukk)	7	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Avløpsrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Etasjeskiller - 2 etasje		Skjevhetsmåling	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Ultragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	



EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 5/12

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
2. etasje	75	71	4	Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom	Bod
SUM	75	71	4		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en bod på ca 5,5 m² i 2. etasje.

Areal

Til arealberegning er bransjenormen "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taktstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordeling av P-ROM og S-ROM er basert på taktstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.



EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 6/12

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang

Bad fra byggear med oppgraderinger av gulv i 2012 (i følge selgers opplysninger).
 Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
 Nedsenket himling.
 Gulvstående servantrinredning med skuffer.
 Ovenstående servantrinredning med ett-greps armatur.
 Speliskap over servant.
 Dusjkabinett med dusjarmatur.
 Gulvstående toilet.
 Vannrør av kobber.
 Synlige avløpsrør av plast.
 Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
 Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettsjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / Innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner



Vannrør

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Overflater vegger

Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft.

Overflater gulv

Det registreres bormtyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfelig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.



EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 7/12

Kjøkken

Kjøkken fra 2015 med åpen løsning mot stue. Benkeplate med vaskekum og ett-greps armatur. Profilerte fronter. Integreerte hvitevarer. Ventilator med kullfilter over platenopp. Varmtvannsbereder på ca 120L fra 2015/2016 plassert i benkeskap. Vannrør av typen kobber. Avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Varmtvannsbereder - Innredning - Innfelle/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør

Vannrørene er i hovedsak fra byggear, som er 1993. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Avløpsrør

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte veggplater i entre og gang. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via tilfutsventiler i vindu samt balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelle/gjennomgående installasjoner



TG 2

Overflater gulv

Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Etasjeskiller - 2 etasje

Etasjeskille av tre.
 Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.



TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 20 mm.



EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 8/12

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber. Avløpsrør av typen synlig plast. Hovedstøppekran plassert i benkeskap på kjøkken. Varmtvannsbereder på ca 120L plassert i benkeskap på kjøkken. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vindu samt balansert ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstøppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt til 2,36 meter takhøyde på bad. 2,16 meter i gang. Øvrige rom er målt til 2,39 meter.

Elektrisk anlegg

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i bod.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er ellagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utete kabeinforinger i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggear
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursforetagelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarser og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere



Anticimex

EIENDOM | 15034018, Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Side 9/12

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entredør. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra byggear. Balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass fra byggear.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



Dører

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca 6,5 m2. Bærende konstruksjoner av tre. Rekkverkskonstruksjoner av tre. Gulvflate belagt med treheller. Rekkverks høyden ble målt til 0,97 meter.



TG 2

Ukragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverks høyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 11.08.2023

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig situasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig situasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige situasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak, inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke sikret siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om huses synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være utførlig. De fleste boliger i Norge er av eldre alder og normalt oppdateringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilråkningen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært foresiende eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmvannshereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig situasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales ivarksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe lukthet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypkjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og oppkleddede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligseilforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktes når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypkjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel maust og bygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneluft, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til seiningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks vis rom under terreng, loft eller andre innredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemessige og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for vaig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier), funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også T.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krævende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Ja Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja Ja Ja

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Ja Ja

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

Nei Ja Ja Ja

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 Ja Ja

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Ja Ja

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

Nei Ja Ja Ja

Vedtatt: Bytte av vinduer, ytterdører/boddører/balkongdører samt utbedring av balkonger på bakkeplan 2023/2024. Forslag: Oppføring av søppeleskur og rehab. av parkering med eblåding 2024/2025. Ikke projisert økte felleskostnader men økt felles gjeld (for vedtatt og forslag samlet).

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

Nei Ja Ja Ja

Sporadiske innslag av veps, sukkermaur og en sjelden gang observert rotte på fellesareal.

Fortløpende bekjempet av borettslaget.

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

Nei Ja Ja Ja

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. Villkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings selskaps premiebudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premiebudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklæringskjøperet 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 sikret næringsvirksomhet/er en nærings eiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag 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).

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (0fj)E-vlme.no. Dette skiver dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.08.2023

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 eventuelle 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.

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

<https://buysure.no/boligselgerforsikring>

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/Vilkaar>

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 oppgjør oppdrag 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 nærings eiendom, 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 eiendoms megleren 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: 11/08/2023 12:45:35 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av (0fj)E-vlme.no. Dette skiver dokumentet og oets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.08.2023

Vedtekter for Alleen Borettslag

Org nr 952 634 259. Tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den

13.mai 2004 og sist endret 08.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Alleen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nektet borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfeillesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2. jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansennitet, går den med lengst ansennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4.1. Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2. Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom;
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ventilasjonsanlegg, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Verandaer på bakkeplan inngår i den generelle vedlikeholdsplikten. Andelseiere med ildsted er selv ansvarlig for å betale feieravgift. Kostnader i forbindelse med brannkontroll av ildsted todeles, der andelseier betaler halvparten og borettslaget halvparten.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som ventilasjonsanlegg, rør, sikringsskap fra og med første ovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsikelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2. Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- 2) Funktionstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2. Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

8.3. Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3. (1).

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4. i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1. Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler og vedtekter

Publisert 24-08-2020

Vi ønsker at alle våre beboere skal trives i sitt bomiljø. Der er derfor viktig at vi respekterer og viser hensyn til hverandre. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et trygt og godt bomiljø, oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til dette.

Brannsikkerhet

1.1 - Alle beboere i Alleen Borettslag plikter å gjøre seg kjent med [branninstruksen](#) som du finner i inngangspartiene og på [nettsiden vår](#).

Ro og orden

2.1 - Alminnelig nattero er før kl. 07.00 og etter kl. 23.00.

2.2 - Banking, boring eller lignende skal unngås på disse tidspunktene:

- Hverdager og lørdager før kl. 07.00 og etter kl. 21.00.
- Søndag og helligdager før kl. 12.00 og etter kl. 17.00.

2.3 - Høye lyder fra musikkanlegg, sosiale sammenkomster eller andre aktiviteter skal ikke være til plage for naboer. Tips: Meld gjerne fra til naboene ved planlagte sammenkomster.

Veranda og bod

3.1 - Verandaer/terrasser skal brukes til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Oppbevaring/lagring av gjenstander på verandaen er ikke tillatt hvis det er til sjenanse for andre beboere.

3.2 - Lufting, risting eller banking av tøy, sengekåper eller tepper må ikke skje fra vindu eller veranda.

3.3 - Verandaer i 2. og 3. etasje skal ha teppe eller lignende slik at de under ikke får vann, rusk eller annet på sin veranda.

3.4 - Grunnet brann og eksplosjonsfare skal ikke gassflaske, motorkjøretøy eller batterier til biler og elsykler/sparkesykler oppbevares i boder. Batterier skal ikke lades i bodene.

3.5 - Plakater, skilter, antenner, parabol, utvendig hengende balkongkasser, markiser og lignende må søkes om til styret før det settes opp.

3.6 - Bruk av kull og gassgrill er ikke tillatt på verandaer. Elektrisk grill kan benyttes.

Oppgradering av bolig

4.1 - Autoriserte fagfolk skal benyttes ved modifisering og oppussing av våtrom, røropplegg og elektrisk anlegg. Informer styret ved større oppgradering/renovering.

Ildsted og pipe

5.1 - Meld fra til styret hvis du skal sette inn eller fjerne ildsted. Autoriserte fagfolk skal benyttes ved arbeid med ildsted. Søknader må være godkjent før man gjør tiltak

Fellesareal

6.1 - Plassen under trappene er kun for hjelpemidler, barnevogner og borettslagets faste utstyr til bruk i fellesarealene.

6.2 - I bygg nr. 97-105 og 115-125 kan de som har bod i 2. etasje parkere sykkel under trappen.

6.3 - Det er felles ansvar og måke og strø ved innganger, avfallskasser, postkasser. Det er beboers ansvar å måke på egen parkeringsplass. Husk å gi beskjed til styret hvis det er tomt for strøgrus i sandkassene.

6.4 - Egne, andres eller ville dyr skal ikke mates utendørs på fellesområder eller terrasser.

Parkering

7.1 - Vi har oppmerkede parkeringsplasser for gjester. Gjester må ha gjestekort synlig i frontruten hvor man kan parkere inntil 48 timer.

7.2 - Hver andel har sin egen parkeringsplass. Andelseiere skal ikke benytte gjesteparkering.

7.3 - Utenfor inngangspartiene må nødetatene komme til ved behov og kort varsel. Det skal aldri parkeres biler utenfor inngangspartiene, av- og pålessing er tillat så lenge eier kan flytte bil på kort varsel.

Søppelhåndtering

8.1 - All søppel skal kildesorteres i henhold til Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) sin [sorteringsguide](#).

8.2 - Avfallsbeholderne skal ikke overfylles slik at lokkene ikke kan lukkes, hvis beholder nærmest deg er full, bruk de andre beholderne som tilhører borettslaget.

8.3 - Avfall som borettslaget ikke har beholdere for, eller store mengder avfall må du selv levere på gjenvinningsstasjon. Dette kan være, men begrenser seg ikke til:

- Isopor og/eller emballasje fra møbler/hvitevarer.
- Materialer fra oppussing.

- Flytteesker fra innflytting.

Husdyr

9.1 - Alle husdyr skal registreres i styret. Her kan du laste ned registreringsskjemaet.

9.2 - Hunder skal alltid holdes i bånd og alle dyreeiere skal fjerne ekskrementer på borettslagets eiendom.

Klager ved brudd på husordensreglene rettes til [styret](#). Hvis årsaken til klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig. Ved gjentatte, grove overtredelser av husordensreglene vises det til [§6-1 i våre vedtekter](#) om mislighold, hvor beboere kan pålegges å selge sin seksjon og flytte.

Revidert av styret, Drammen, 30.06.2021



Side 1 av 2

Tegnforklaring

Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkkant	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Veg	• Gatelys (belysningspunkt)
Mast	• Skap	~ Høydekurve
Park	Bebygg område	■ Skog
Annet		



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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 løse eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikrings-selskap.

Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Imboforsikring

Med en av markedets beste imboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig for den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper if deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

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

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikrings-selskap.

Imboforsikring

Med en av markedets beste imboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig for den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper if deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjesnummer 8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det. *Martin, Viken*

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If Finansstilsynets virksomhetsregulering, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemnda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)

106 80 Stockholm, Sverige

Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:

If Skadeforsikring NUF

Postboks 240, 1326 Lysaker

Telefon: 21 49 24 00

if.no

Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF

Telefon: 21 49 00 81

boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS

Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF

Telefon: 21 49 00 81

[Juridisk hjelp](#)

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS

Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo

klage@buysure.no

Finansklagenemnda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo

Telefon: 23 13 19 60

post@finkn.no

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 Eiendomsmeidlerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeidlerforbund



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeidlerforbundet

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!

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 må du passe på som kjøper?

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

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!

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

Forbrukerinformasjon
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 Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- og meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 salgsopp-gave 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 opplyst for budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for 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 budgiver 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 oppfordret 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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 bud-giver 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: 11230082

Adresse: Professor Smiths alle 97A, 3048 Drammen

Betegnelse: GNR 10, BNR 147 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 budgivning og at jeg/vi har besøkt 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)

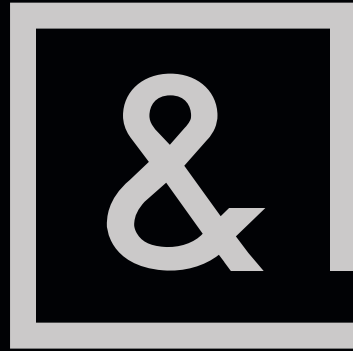
--	--

Meglerhuset & Partners, Drammen Tlf: 901 47 380

Salgsoppgaven er opprettet 21.08.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET
& PARTNERS



PARTNERS.NO