

Hauges gate 84C



Velkommen til

Hauges gate 84C



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Bragernes

Gjennomgående 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet nært sentrum - Innglasset balkong - Peisovn

Prisantydning	3 350 000,-
Fellesgjeld	124 943,-
Omkostninger	3 100,-
Totalpris	3 478 043,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 418,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1948

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hauges gate 84C!

Dette er en gjennomgående 3-roms leilighet i med innglasset balkong, beliggende i rolig men sentrumsnært nabolag.

Noen høydepunkter:

- 2 soverom
- Peisovn i stue
- Originale tregulv
- Gjennomgående planløsning
- Medfølger 2 boder i kjeller og på loft
- Vestvendt innglasset balkong med gode solforhold
- Felles parkeringsplass på aksjelagets tomt
- Svært sentral beliggenhet med gangavstand til "alt" herunder togstasjon
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, både langs elva og skogen like bak

Arealer og innhold

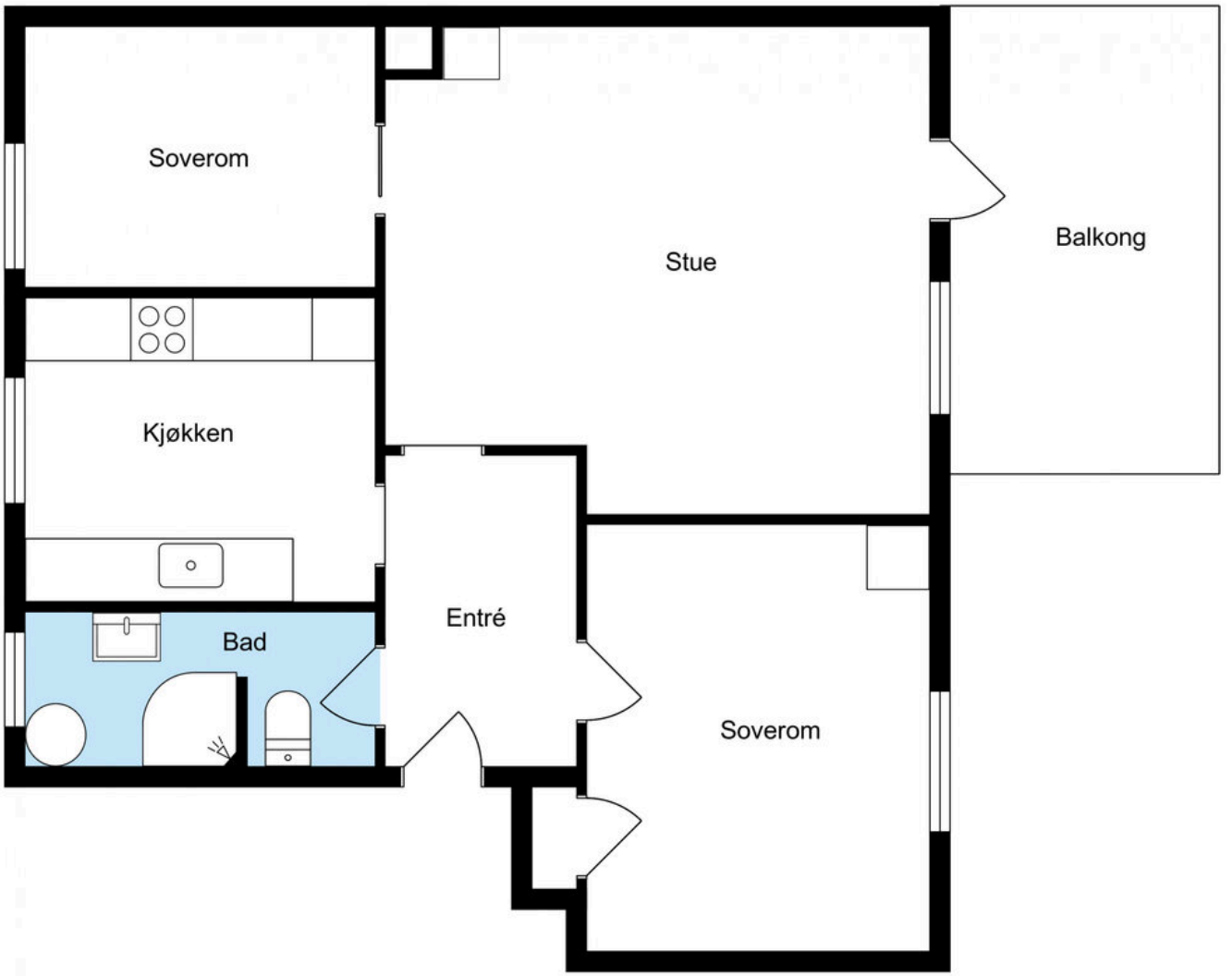
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	10 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	77 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 67 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 5 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på felles loft
Total BRA: 5 kvm.


Soverom
Stue
Balkong
Kjøkken
Bad
Entré
Soverom
















AEG






















VELKOMMEN


GRAND CROISSANT




Drammen stasjon

Informasjon

Hauges gate 84C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0092/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Lars Hexeberg Henriksen
Anne Line Hexeberg Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
124 943,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 474 943,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 100,- (Pantenoteringsgebyr kjøper)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
3 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 478 043,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 487 343,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 10 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 67 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 5 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på felles loft
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Bod i felles loft på ca. 5 m²
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Solforhold

Solen kommer inn på kjøkkenet fra tidlig morgen på sommeren. Ettermiddagssol på terrassen fra klokken 16 på sommeren.

Innhold

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Innglasset balkong på ca. 7 kvm.
Leiligheten disponerer én bod på felles loft på ca. 5 kvm og én bod i felles kjeller på ca. 5 kvm.

Standard

Entré: Velkommen inn. Lys og fin entré med plass for å henge av seg yttertøy.

Stue: Hyggelig stue med god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det plass for spisebord i stuen. Stuen har lyse overflater og originalt parkettgulv. Det er peis i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Adkomst til innglasset balkong på 7 kvm fra stue.

Kjøkken: Pent kjøkken med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Waterguard er montert.

Soverom: Leiligheten har totalt 2 gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er godt plass for å etablere garderobeskap. Soverom 2 er også romslig og passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er modernisert i rundt år 2005. Badet inneholder servant, dusjnisje med fast felt, toalett og veggskap.

Parkering

Det utstedes parkeringstillatelse per leilighet, for parkering på oppmerkede plasser tilhørende aksjelaget. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Etablert oppvaskmaskin på kjøkkenet og lagt opp ny kurs

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Ingeniør Ivar Pettersen AS: Ny kurs for å etablere oppvaskmaskin på kjøkkenet.
- En sprekk i innvendig plate i peisen. Har hatt besøk av branninspektør som har sagt at dette ikke er noe problem. Peisen var sånn da jeg overtok

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Saltak i trekonstruksjon.
- Tak tekket med betongtakstein.
- Takrenner og taknedløp av stål.
- Yttervegger over grunnmur av massive mursteinsvegger.
- Pussede murvegger i alle rom, unntatt bad, som har fliser.
- Etasjeskille av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille grunnet registrert høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.
- Radon grunnet ikke dokumentasjon som skapet usikkerhet knyttet til verdiene.
- Avløpsrør grunnet innvendige rør har middels alder som gir moderat sannsynlighet for skader.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke vært kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste 5 årene.
- Overflater vegger og himling på våtrom grunnet sprekker i flisene rundt viften.
- Overflater gulv på våtrom grunnet flisene har nådd halvparten av forventede levetid. Registrert noe oppsprukket flislim rundt sluket og oppkant til dusjsonen.
- Sanitærutstyr og innredning på våtrom grunnet mindre riss/krakelering i servant og sanitærutstyr har generelt middels/høy alder.
- Ventilasjon i våtrom grunnet eldre vifte som avgir en del støy.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke utført på bad grunnet ikke fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler på bad.
- Peisovn i stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 832 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 418,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Grunnkostnad kr. 5 418,- (Kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, grunnpakke TV/internett, driftskostnader, vedlikehold mm.)

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Styreleder opplyser om at det i utgangspunktet ikke er planlagt økninger i felleskostnader, men at det ved økte priser ikke er utenkelig at felleskostnadene øker med 5%.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Hauges gate 84 AS ligger i Drammen kommune og har org.nr: 956718899. Selskapet består av 17 boliger og ett næringslokale.

Saker som har vært- og er under arbeid:
- 2023 utført mindre vedlikehold. Blant annet oppsett av ny brannmelder i trappeganger.
- Porttelefon i oppgang A er skiftet ut til samme modell som i den to andre oppgangene.

Styret er av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde en god teknisk tilstand på bygningsmassen

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 124 943,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: 12127588463, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2025: 7.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30.27
Saldo per 19.03.2025: 2 200 688
Andel av saldo: 124 943
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.01.2040)
Flytende renter

Fellesformue

Kr 27 424,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 endte med et overskudd på kr. 135 506,- For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 23 735,-.

Styreleder opplyser om at årsmøte skal avholdes 08.04.2025.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter, som erfaringsmessig avholdes medio mars-mai. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025. Styreleder opplyser om at det foreløpig ikke er satt dato for når årsmøte skal avholdes.

Styreleder opplyser videre om at det ikke er planlagt noen store prosjekter i tiden fremover. Ei heller økte felleskostnader, annet enn generelle økninger grunnet økte priser hos eksterne.

Vedtekter og husordensregler

Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten tillatelse fra styret ref. husordensregler.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 53973035

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 303 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

For nærmere beskrivelse, se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en optimal beliggenhet i Drammen sentrum. Boligen ligger litt tilbaketrukket i Hauges gate, men har gangavstand til alt av byens butikk- og servicetilbud, samt at det er unike turområder i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten går du til Bragernes Torg på ca 5-10 minutter. Turen legger man igjennom den pent opparbeidede byparken. Byparken har fått et betydelig løft i de senere år, med en meget flott lekepark, store gressarealer samt en nyåpnet park med blant annet boccia- og sjakkmuligheter. Parken har store gressarealer for ballsport, piknik og annen hygge.
Fra byparken har du få minutters gange til du står på Bragernes Torg. Her har man alt man behøver av forretninger, både som enkeltbutikker, men også kjøpesentre.
Både Torget Vest og Magasinet er velkjente og ikoniske handlesenter i sentrum, med gode åpningstider og et rikholdig utvalg. På Torget Vest finner man blant annet Spar med ferskvaredisk, Baker Hansen, Vinmonopolet og Mester Grønn. Med andre ord har man alt man trenger for den gode helgehandelen i umiddelbar nærhet.
Langs torget finner man en rekke spisesteder som dekker alle ønsker. Skulle man ønske spisested med utsikt, kan man trekke ned til elva for en matbit med utsikt - og noe leskende på de varme sommerdagene.

Elva er et yndet tur- og rekreasjonssted for mange av byens beboere. Her er det

pent opparbeidede turveier, med fine sitteplasser, sandstrender og annen rekreasjons langs veien.
For de treningsglade er dette en populær joggetur, hvor man kan avpasse distansen selv etter hvor mange broer man ønsker å passere. Det er også mulig å legge inn en stopp på "Tuftepark" langs treningsturen, hvor en ligger ute ved Fjordparken og den andre ligger få minutters gange fra leiligheten.
Skulle man ønske mer stillhet og natur, er det inngang til Hamborgstrømskogen like bak leiligheten. Hamborgstrømskogen er virkelig verdt et besøk, hvor flotte turstier er pent innlemmet blant fredede og majestetiske trær. Her kan man starte turen ved Hans Hansensvei, enten ved sykehuset eller via en spasertur i det flotte nabolaget.
Herfra kan man gå milevis, eller en kortere runde - alt etter hva som passer. En populær runde for beboerne i området er turen opp til "Dronninga", et ikonisk tre i den fredede skogen, videre opp Hamborgstrømpaviljongen, langs "brudesløret" med nydelig utsikt, en stopp innom Åspaviljongen for en vaffel eller noe leskende og avslutte med ZikkZakken før man kommer ned ved gravlunden.
Dette er en flott times-tur med fine inntrykk og flott utsikt. Skulle man ønske en lengre runde, kan man benytte seg av samme løypenett videre opp til Spiralen, over til flere flotte badeplasser og videre innover i Finnemarka.

Som pendler ligger boligen godt til, med buss- og togmuligheter i gangavstand. Fra leiligheten bruker man ca 15 minutters gange til Drammen stasjon, som har videre hyppig kommunikasjon til Oslo sentrum og videre til Oslo Lufthavn. Det er en rekke bussavganger fra Fylkeshuset som ligger 2-3 minutters gange fra boligen. Fra Drammen til Oslo tar det ca 30 minutter med tog, og ca 60 minutter til Oslo Lufthavn.

På veien bort til togstasjonen går man over Ypsilon og over Grønland/Papirbredden. Ypsilon er en karakteristisk bro, formet som en Y. Over på Grønland/Papirbredden er det et rikelig utvalg av spise- og serveringssteder. Her kan man nyte god mat med utsikt til elva. I tillegg er det en rikholdig Meny og Mester Grønn. Papirbredden er også et sentrum for utdanning med et nytt og flott bibliotek under samme tak som Universitetet i Sør-Øst Norge. Som student vil det ta deg ca 7-8 minutter hjemmefra til skolebenken. For deg som er glad i konsert- og kulturliv, er også Union scene plassert her. Union scene huser en rekke store artister året igjennom, og ved byparken ligger Drammens teater.

Skulle man ønske å trene innendørs, er det en rekke treningssentre i nærheten - både på Papirbredden, på CC Vest og på Åssiden. Skulle man ønske en mer eksklusiv treningsmulighet, ligger det et pt-treningsstudio på Papirbredden, med utsikt til elva samt mulighet for en dukkert og badstu.

Skulle man ikke finne det man tregner i byen, vil man med en kort kjøretur fra leiligheten finne Gulskogen kjøpesenter og CC Vest.

Det er også et godt utvalg av barnehager i kort avstand fra leiligheten, Børresen ungdomsskole ligger også like ved.

Kort oppsummert er dette en helt unik beliggenhet i Drammen, hvor man kan bo tilbaktrukket, men allikevel en kort spasertur fra alt man behøver både til hverdags og når man skal kose seg litt ekstra.

Bebyggelse

Området består av blandet leilighetsbygg, eneboliger samt noe næring og barnehage/skoler.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til bussholdeplass i Rosenkrantzgata med hyppige avganger.

Meget kort vei til byen til fots med ca. 5-10 minutters gange til Bragernes Torg. Her finner du kollektivknutepunkt med hyppige bussavganger til mange destinasjoner. Tar du turen via Ypsilon og Grønland, tar turen til togstasjonen ca. 15 minutter til fots. Her er det hyppige avganger mot Oslo, og turen til Nationaltheateret tar ca. 32 minutter og Gardemoen ca. 60 minutter. For mer informasjon om ruter og avgangstider, se vy.no, nettbuss.no, flytoget.no eller brakar.no.

Skoler og barnehager

Det er mange barnehager i nærheten av boligen, blant annet Sørbyløkka Barnehage og Dampsentralen barenehage.
Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.
Boligen sogner til Øren barneskole og Børresen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.06.1948.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 15.08.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 09.03.1946 som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens areal 2014-2036 (05.10.2015) er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Regulering under arbeid:
- Områderegulering for Bragernes sentrum vest (det tidligere sykehuset)

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/541:
20.02.1947 - Dokumentnr: 457 - Best. om adkomstrett
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

01.12.2011 - Dokumentnr: 1002371 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:552
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
VA-virksomheten

06.07.1946 - Dokumentnr: 902191 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:114 Bnr:539

01.01.2020 - Dokumentnr: 112309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:541

01.01.2024 - Dokumentnr: 764822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:114 Bnr:541

01.12.2011 - Dokumentnr: 1002371 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:114 Bnr:552
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
VA-virksomheten

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 13.04.2021.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Rabatt vederlag/provisjon styling kr. 899,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 996,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 127 895,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Hauges gate 84C

Tilstandsrapport

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 541

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1212 **Referansenummer:** OI1480

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Saltak i trekonstruksjon.
- Tak tekket med betongtakstein.
- Takrenner og taknedløp av stål.
- Yttervegger over grunnmur av massive mursteinsvegger.
- Pussede murvegger i alle rom, unntatt bad, som har fliser.
- Etasjeskille av betong.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad.
- Peisovn i stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Bod i felles loft og kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en terrassedør fra 2011.

Boligen har en innglasset balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har betongdekke, tekket med plastfliser. Rekkverket er i aluminium med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Lakkert furugulv.
- Parkettgulv.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte murvegger i øvrige rom.

Himling:
- Malte plater på bad.
- Malt betongdekke i øvrige rom.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten er utstyrt med en peisovn i stuen.

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger er flislagt, og himlingen har malte plater med innfelte downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type soilsluk, ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt speil.
- Servant.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrør av støpejern.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Oso varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjøkkenet.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

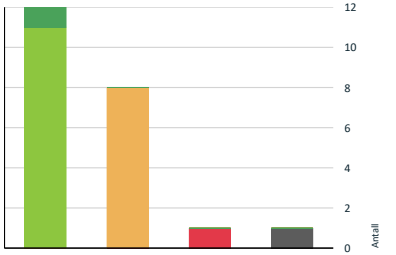
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

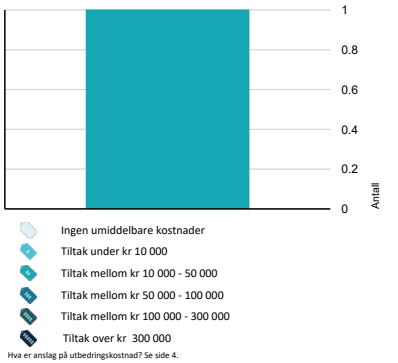
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en terrassedør fra 2011.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold bør påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en innglasset balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har betongdekke, tekket med plastfliser. Rekkverket er i aluminium med glassfelt.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Lakkert furugulv.
- Parkettgulv.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte murvegger i øvrige rom.

Himling:
- Malte plater på bad.
- Malt betongdekke i øvrige rom.

Takhøyde 2.60m

Det er registrert bruksmerker og slitasje på parkett- og furugulvet. Noe vedlikehold bør påregnes. TG 2.

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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

- Det er registrert en høydeforskjell på 14mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.
- Det er stedvis skjevheter på 6-8 mm i øvrige rom.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten er utstyrt med en peisovn i stuen.
Avstanden til brennbart materiale er tilfredsstillende.

Det er registrert en sprekk i den ildfaste platen i peisen.
Det er opplyst at sprekken er kontrollert av en branninspektør og ikke skal utgjøre et problem for videre bruk.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.
Noe vedlikehold/justeringer på dørene bør vurderes på sikt da disse er fra eldre periode.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere opplysninger ble badet modernisert i 2005, men det tyder på at sluk og membran ikke ble fornyet i den forbindelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, og himlingen har malte plater med innfelte downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i flisene rundt viften.

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er målt et fall på 20 mm gjennom badet.
- Det er registrert noe oppsprukket fliselim rundt sluket.
- Det er oppkant til dusjsonen, noe som bidrar til å hindre eventuelt lekkasjevann fra servanten i å renne ut i resten av rommet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes fordi flisene har nådd halvparten av sin forventede levetid, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i de kommende årene.

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type soilsluk, ukjent tettesjikt/membran.

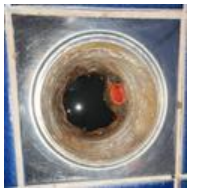
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran: 20-25 år.
Gjenværende levetid: Antas utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt speil.
- Servant.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er registrert mindre riss/krakelering i servant.
- Sanitærutstyr har generelt middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

TG 2 settes på grunn av høy alder på innredningene samt at slike riss på servanten over tid kan føre til svekkelser eller sprekker. Rissene er kun overfladiske og utgjør ingen umiddelbar risiko for lekkasje eller skade. Det kan likevel være fornuftig å følge med på utviklingen og vurdere om utskifting bør gjøres i de kommende årene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er senere installert en elektrisk drevet vifte på luftekanalen. Viften er av eldre dato og avgir en del støy.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da viften har høy alder og det anbefales å vurdere utskifting i løpet av de kommende årene for å sikre fortsatt drift og effektiv ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere brannrisiko, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.
Det er stedvis slitasje på innredning, noe vedlikehold bør påregnes på sikt.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Vannrør har en lav/middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder som gir moderat sannsynlighet for skader.

Tilstandsrapport

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjøkkenet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for oppgradering av kjøkken, varmtvannsanlegg og belysning.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

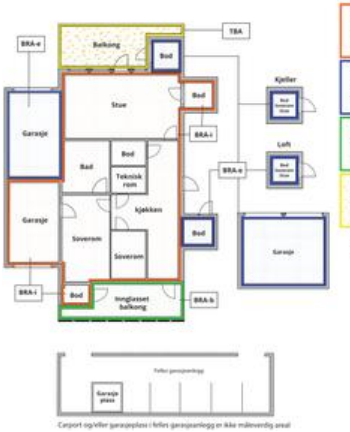
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Felles loft		5		5	
1. Etasje	60		7	67	
Felles kjeller		5		5	
SUM	**60**	**10**	**7**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Felles loft		Bod	
1. Etasje	Soverom, Bad, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Entré		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Bod i felles loft på ca. 5 m²
- Bod i felles kjeller på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkkenet ble delvis bygget om høsten 2023. I forbindelse med dette arbeidet ble det benyttet både elektriker (Ingeniør Pettersen) og rørlegger (Anor AS).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Anne Line Hexeberg Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	541		0	1303.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hauges gate 84 C

Hjemmelshaver
Haugesg 84 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Hauges gate 84C.
Kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1947

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon - Ing. Ivar Pettersen AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hauges gate 84 C, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 541
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OI1480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriksen, Anne Line H	9578-5999-4-3256925	2025-03-18 15:08:01
Henriksen, Lars Hexeberg	9578-5999-4-1063235	2025-03-19 10:21:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0092/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hauges gate 84C, 3019 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Lars Hexeberg Henriksen, Anne Line Hexeberg Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 53973035
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS Ny kurs for å etablere oppvaskmaskin på kjøkkenet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: En sprekk i innvendig plate i peisen. Har hatt besøk av branninspektør som har sagt at dette ikke er noe problem. Peisen var sånn da jeg overtok.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0092/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henriksen, Lars Hexeberg	**2025-03-19**	**Henriksen, Anne Line H**	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Henriksen, Lars Hexeberg

Identifikasjon

bankID Henriksen, Anne Line H

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Hauges gate 84C

Nabolaget Welhavens gate - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet realfagsskole Dramme... 111 elever, 10 klasser	16 min 1.5 km
Norlights Montessoriskole Dram... 64 elever, 2 klasser	19 min 1.7 km
Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	16 min 1.5 km
Heltberg vgs. Drammen	19 min

Offentlig transport

Fylkeshuset Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	18 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

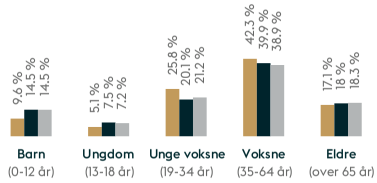
Barnehager

Sørbyløkka barnehage (1-5 år) 93 barn	2 min 0.1 km
Dampsentralen barnehage (1-5 å... 56 barn	6 min 0.5 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinjesgate	3 min
Spar Torget Vest	9 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Børresen skole	4 min
Drammen park balløkke	6 min
Fitness24Seven Drammen	10 min
MOOV treningssenter	12 min

«Sentralt. Hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

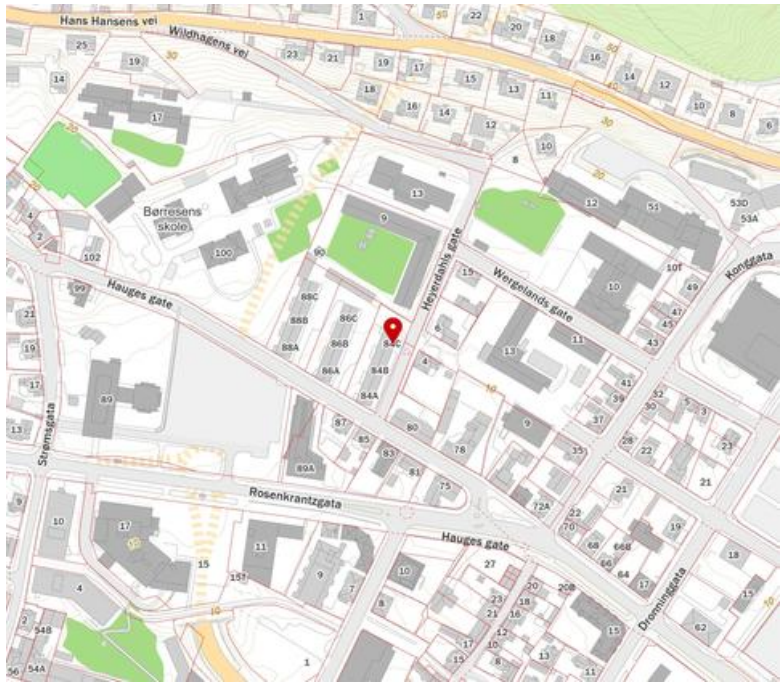
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Støynivået

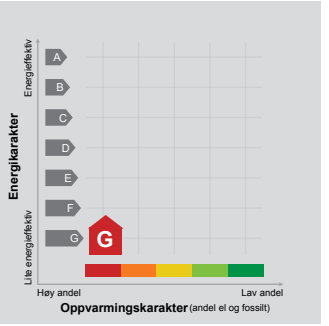
Lite støynivå 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Hauges gate 84C
Postnummer	3019
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	541
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158507773
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92775
Dato	16.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKETER

HAUGESGATE 84 AS

10. mai 2005

1. Selskapets navn er Haugesgt. 84 AS.

2. Selskapets formål er kjøp, bebyggelse og drift av eiendommen Haugesgt. 84. Drammen.

3. Selskapets forretningskontor ligger i Drammen.

4. Selskapets aksjekapital er kr. 100.800 fordelt på 18 aksjer a kr. 5.600.- som er fullt innbetalt.

5. Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer, samt ett varamedlem. Selskapet tegnes av styreformannen og ett styremedlem.

6. Styret fører aksjebok hvor samtlige aksjeeiere skal være innført med nøyaktig navn, bopel, antall aksjer og nummer på aksjene.

7. Enhver aksjonær har rett til å leie en bestemt leilighet eller forretningslokale i Haugesgt. 84. Aksjonæren har rett til å benytte leiligheten/forretningslokalet så fremt han/hun overholder leiekontrakten, husordensregler, selskapets – og generalforsamlingens vedtak. Overtrer aksjonæren noen av disse bestemmelser og eller vedtak, har styret rett til etter generalforsamlingens vedtak å si opp leieforholdet med en måneds varsel. Må aksjonæren flytte, plikter han/hun å overdra aksjen til ny innehaver som godkjennes i overensstemmelse med reglene i par. 6.

   Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse. Slik godkjennelse kan styret gi for 1 år. Deretter kan det ikke søkes om ny fremleie.

8. Styret har ansvar for selskapets daglige ledelse.

9. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen juni måneds utgang. Innkallelse skjer med mint 2 – to ukers varsel i brev til den enkelte aksjonær.

   Den ordinære generalforsamlingen skal:
   a) Behandle styrets årsberetning.
   b) Behandle og fastsette resultatregnskap og balanse.
   c) Anvende årsoverskudd eller bestemme dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og behandle spørsmål og utbetaling av utbytte.
   d) Velge styret og styrets formann, fastsette styrets honorar, samt godkjenne revisors honorar.
   e) Behandle og avgjøre saker som etter lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.

10. Ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret når dette finner det nødvendig og eller kreves av revisor eller aksjonærer som representerer minst 10% av aksjekapitalen. Den ekstraordinære generalforsamlingen innkalles ved brev til den enkelte aksjonær med minst 8 dagers varsel.

    Den ekstraordinære generalforsamlingen behandler bare de sakser som er nevnt i innkallingen.

11. I generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjonærer kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt .

12. For de forhold som det ikke er truffet bestemmelser om i disse vedtekter, skal den enhver tid gjenlende aksjelov følges.

13. Forandringer i disse vedtekter kan bare skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling . Til gyldig vedtak kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og hvor minst 50% av de stemmeberettigede aksjonærer er til stede. Dersom tilstrekkelig antall stemmeberettigede aksjonærer ikke er tilstede, innkalles det til ny ekstraordinær generalforsamling innen tre uker, hvor det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å danne ett gyldig endrings vedtak.

14. Selskapet har første prioritets pant i aksjebrevet for inntil 6 – seks måneders leie.

Gårdsreglement og husorden for Eiendommen Haugesgt. 84 A/S
Februar 2015

1. Generelt

1.1. Eiendommen "Haugesgate 84 A/S" er beboerens egen eiendom.
1.2. Alle beboere plikter å påse at eiendommen behandles forsvarlig i enhver henseende.
1.3. Leiligheten innenfor entredøren er den enkelte beboers eiendom. Beboere plikter for egen regning til enhver tid å holde denne vedlike.
1.4. De utgifter som påløper utenom det innvendige vedlikehold i hver leilighet, må betales av beboerne i fellesskap, eller av bygget etter styrets vedtak.
1.5. Forandring av reglement må godkjennes av generalforsamlingen
1.6. Husleien betales den 20. i hver måned til bank

2. Vedlikehold, renhold og renovasjon

2.1. Styret er delegert myndighet til å arrangere vask av fellesarealer. Fellesarealer som brukes hyppig, som trappeløp, vaskes ukentlig. Fellesarealer som brukes sjelden, som tørkeloft, vaskes ved behov og minimum en gang per år.
2.2. Beboere deltar på felles dugnader som arrangeres av styret. Beboere som ikke har anledning til å delta, kan avtale med styret å utføre arbeid på fellesarealene på et annet tidspunkt eller betale kr. 300.- til selskapets konto.
2.3. Alle vannkraner må holdes forsvarlig lukket etter bruk. Vannskade og tetting av ledninger p.g.a. uforsvarlig behandling må betales av den som forårsaker dette.
2.4. Beboeren skal i sin leilighet holde det elektriske anlegg og røranlegget inntil det felles inntak eller nedløp i orden
2.5. Vinduene på loft og kjeller skal holdes lukket om vinteren og i regnvær. I løpet av sommeren må kjelleren luftes ut. Vinduene i leilighetene er den enkelte beboer sitt ansvar.
2.6. Beboerne plikter å følge produsentens anbefalinger for bruk og vedlikehold av balkongene. Dette er delt ut til alle leiligheter. De viktigste punktene er:
- Det skal ikke borres eller monteres gjenstander i balkongens tak, gulv, søyler eller glass. Montering kan kun gjøres på veggen inn mot leiligheten.
- Det må ikke monteres blomsterkasser, paraboler eller andre gjenstander på balkongens utside.
- Balkongen skal rengjøres med alminnelige vaskemidler. Løsemidler skal ikke benyttes.
- Styret skal kontaktes ved skader på balkongen.

Utvendig vedlikehold av balkongene foretas i fellesskap.
2.7. Beboerne plikter å følge kommunens retningslinjer for håndtering av avfall. Avfall skal kildesorteres og anbringes i rett kontainer, eller bringes til returpunkt eller gjenvinningsstasjon.

3. Bruk av fellesarealer

3.1. Med fellesarealer menes alle innvendige arealer som er utenfor den enkelte leilighets entredør og leilighetenes tilhørende boder, samt felles uteområde.
3.2. Alle beboere har felles ansvar for å holde fellesarealer i orden..
3.3. Fellesarealer skal ha fri ferdsel til enhver tid. Ved behov for oppbevaring av gjenstander i fellesarealene skal dette avklares med styret i forkant og gjenstandene skal tydelig merkes med eier. Unntaket er at beboere fritt kan oppbevare barne- og sportsutstyr under hvert trappeløp.
3.4. Beboerne som benytter seg av felles vaskerom er ansvarlige for renhold av dette. Den beboer som benytter seg av vaskerommet er ansvarlig for å bruke maskinene riktig, rapportere eventuelle feil til styret og sørge for at rom og maskiner er grundig rengjort etter bruk. Vasketiden er fra 08.00-22.00 på hverdager, 0900 – 18.00 på lørdager. Ingen vask på søn-og helligdager.
3.5. Beboerne henstilles til i størst mulig grad benytte kommunal gateparkering. Ved parkering på oppmerkede plasser tilhørende "Haugesgate 84 A/S" skal parkeringskort ligge synlig i bilens frontrute. Det utstedes en parkeringstillatelse pr. aksje. Tap av parkeringstillatelse meldes styret. Ved salg av leilighet følger parkeringstillatelsen med til ny eier.
3.6. Beboerne i hver oppgang har ansvar for å måke og feie sitt inngangsparti. Beboerne har også ansvar for å måke snø ved søppelkassene slik at renovasjonsarbeiderne kommer til, samt holde parkeringsplassen fri for snø.

4. "Ro og orden"

4.1. Alle beboere har ansvar for å holde alminnelig ro og orden. Det skal være ro i leilighetene, balkongene og fellesarealene fra kl. 22 dag før hverdag og fra kl 24 dag før helligdag/lørdag.
4.2. Fester, oppussing og andre støyende aktiviteter, skal nabovarsles ved oppslag i gangen.
4.3. Ingen må holde husdyr i leiligheten uten spesiell tillatelse fra styret.
4.4. Det må ikke foretas risting av tøy fra balkong. Ved tørking av tøy på balkongen må dette ikke henges høyere enn balkongkanten

5. Sikkerhet

5.1. Utgangsdører skal til en hver tid holdes låst med mindre beboer oppholder seg i umiddelbar nærhet av utgangsdøren.
5.2. Beboere har ansvar for å installere og vedlikeholde nødvendig brannvernsutstyr i leilighetene. Hver leilighet skal ha minimum en røykvarsler og et brannslukkingsapparat.
5.3. Beboerne har ansvar for nødvendig vedlikehold og sikring av ildsteder inne i leilighetene. Det skal ikke installeres oljefyr i leilighetene.
5.4. Rømningsveien på balkongene skal til enhver tid holdes fri

5.5. Det er kun tillatt med elektriske griller og/eller gassgriller på balkongene. Det forutsettes at produsenten av grill og gassbeholder sine sikkerhetsinstruksjoner følges. Gassbeholder skal oppbevares på balkongen hele året. All oppbevaring i boder skal være forsvarlig og utføres på en slik måte at det ikke skaper risiko for skader på bygget eller er til fare for beboere.

5.6. Det utstedes tre nøkler til utgangsdører/fellesarealer pr. aksje. Nøklene skal medfølge ved salg av leilighet. Tap av nøkkel meldes styret umiddelbart, og ny nøkkel må betales av beboer. Utstedelse av ny nøkkel vurderes av styret i hvert enkelt tilfelle.

6. Næringseiendom

6.1 Eier og bruker av næringseiendom forplikter seg til å følge dette reglementet på lik linje med beboerne.

6.2 Eier av næringseiendom har tilgang til fellesarealer og disponerer fellestoalettet i kjelleren i oppgang A. (avdelt med skillevegg) Det forutsetter at øvrige beboere får tilgang til stoppekranen i fellesarealet.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I HAUGESGATE 84 AS

Dato:25.4 2024, kl 18.00
Sted: Haugesgate 84A, 2. etg. (Anne-Lise Ryen)

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

a) Status fremmøte
b) Valg av møteleder
c) Valg av sekretær
d) Godkjenning av innkalling
e) Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
f) Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

a) Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3) ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 135.506, -
Forslag til vedtak: Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4) HONORAR TIL STYRET

a) Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr <u>45.000</u> for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. I tillegg utbetales til utgiftsdekning kr 1.000 til styreleder og kr 1.000 til styremedlem Anne-Lise Ryen. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

a) Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2023/24 er godkjent.

5) BUDSJETT

a) Forslag til vedtak: Budsjett for 2024 er godkjent.

6) VALG

Det skal velges følgende:

a) to styremedlemmer for 2 år

b) Ett varamedlemmer for 1 år

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 14.3 2024

Morten Skjelbred
Styreleder / sign.

Vedlegg til innkallingen:
a) Styrets årsmelding
b) Forslag til årsregnskap
c) Revisjonsberetning

STYRETS ÅRSMELDING 2023 FOR HAUGESGATE 84 AS

1.VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Haugesgate 84 AS ligger Drammen kommune, og har org.nr: 956718899
Selskapets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Selskapet består av 17 boliger og ett næringslokale. Eiendommen har gårds- 114 og bruksnummer 541.

2.TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:
STYRE:

Verv	Navn	Valgt år	Ant år
Styreleder	Morten Skjelbred	2023	2
Styremedlem	Anne-Lise Ryen	2022	2
Styremedlem	Kent Hansen	2023	2
Varamedlem	Hedevig Skoglund Weberg	2023	1

VALGKOMITE:
Styret har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3.STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET:
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fire møter. Styret har hatt god kontakt, mange saker er drøftet på telefon av styremedlemmene. Det holdes også kontakt med øvrige styreleder i Haugesgate 84 (B og C) for vedlikehold av grøntarealer og snørydding.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av aksjeboligselskapet.

Kent Hansen flyttet i 2023, Hedevig Skoglund Weberg har fungert som styremedlem annet halvår 2023.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:
Styret er av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde en god teknisk tilstand på bygningsmassen.

I 2023, mindre vedlikehold er utført, bl.a. oppsett av ny brannmelder i trappeganger etter hærverk. Porttelefon i oppgang A er skiftet ut til samme modell som i de to andre oppgangene.

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker i 2023.

4.HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styret som skal sørge for at forskriften ivaretas.

Selskapet benytter nbboHMS til dokumentasjon av HMS rutiner/oppgaver:

I 2023 er det ikke avdekket avvik.

Alle eiere får tilsendt brev i april 2023 om HMS tiltak som den enkelte eier har ansvar for.

BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er selskapets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

5.FORSIKRING

BYGNINGSFORSIKRING:
selskapets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier.

Hvis selskapets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

6.FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for selskapet er i henhold til kontrakt utført av
NBBO og selskapets revisor har vært Østlandske Revisorer AS.
Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

7.SELSKAPETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Selskapets resultat ble et overskudd på kr 135.506, -

Resultatet inneholder ikke opplysning på selskapets lån. Avdrag på kr. 145 392,- er bokført i balansen. Informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under «Disponible midler» i regnskapet.

Disponible midler pr. 31.12.2023 var kr. 383 258,-

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Det er gjennomført endringer i felleskostnadene for 2024.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

SELSKAPETS INNSKUDDS- OG LÅNEVILKÅR:

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Den nominelle flytende lånerente på borettslagets lån var i januar 2024
på 7,3 % p.a. (halvårlige belastninger)

Drammen den 14. mars 2023

For styret

Morten Skjelbred

Sign.
Styreleder

Resultatregnskap Haugesgate 84 AS - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 044 260	911 556	1 045 700	1 100 435
Sum inntekter		**1 044 260**	**911 556**	**1 045 700**	**1 100 435**
Kostnader					
Personalkostnader	2	53 627	53 627	55 000	66 200
Avskrivninger		145 392	145 392	145 000	145 000
Kommunale avgifter		229 500	204 462	200 000	250 000
Strøm og annen energi	3	63 937	108 750	90 000	80 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	33 216	537 602	120 000	120 000
Løpende driftskostnader	5	73 700	62 344	60 000	66 800
Administrativ konsulentbistand	6	43 282	41 633	36 000	42 000
Digitale tjenester		55 080	51 840	54 000	54 000
Forsikringer		60 516	49 578	60 000	65 000
Andre driftskostnader	7	1 200	2 864	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**759 450**	**1 258 092**	**828 000**	**897 000**
Driftsresultat		**284 810**	**-346 536**	**217 700**	**203 435**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		387	635	0	0
Andre finansinntekter		5 399	4 989	0	5 000
Rentekostnader		155 090	111 441	184 700	184 700
Andre finanskostnader		0	113	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-149 304**	**-105 929**	**-184 700**	**-179 700**
Årets resultat		**135 506**	**-452 465**	**33 000**	**23 735**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		135 506	-452 465	0	0
Sum disponeringer		**135 506**	**-452 465**	**0**	**0**

Balanse - Haugesgate 84 AS - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	2 165 236	2 310 628
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 165 236**	**2 310 628**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		70 746	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		383 258	235 898
Sum omløpsmidler		**454 004**	**235 898**
SUM EIENDELER		**2 619 240**	**2 546 527**

Balanse - Haugesgate 84 AS - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	100 800	100 800
Opptjent egenkapital		-45 714	-181 220
Sum egenkapital	**10**	**55 086**	**-80 420**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	2 400 080	2 545 472
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 323	5 464
Gjeld til forretningsfører		100	0
Leverandørgjeld		144 913	44 873
Påløpne renter		1 331	771
Annen kortsiktig gjeld		7 407	30 366
Sum gjeld		**2 564 154**	**2 626 947**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 619 240**	**2 546 527**

Sted:_____, dato:_____

Morten Skjelbred	Anne-Lise Ryen	Kent-Roar Hansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

klientnr. 812 Haugesgate 84 AS org.nr. 956718899

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	1 038 660	903 156
3624 Inntekt vaskeri strømavgift	5 600	8 400
Sum	**1 044 260**	**911 556**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	47 000	45 000
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	0	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	6 627	6 627
Sum	**53 627**	**53 627**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	63 937	108 750
Sum	**63 937**	**108 750**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6543 Vaskerianlegg	0	9 447
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 551	522 250
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 665	4 489
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 416
Sum	**33 216**	**537 602**

Noter Haugesgate 84 AS

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	30 336	27 150
6395 Sommer og vintervedlikehold	41 264	33 394
6780 Andre driftsavtaler	2 100	1 800
Sum	**73 700**	**62 344**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	3 888	3 350
6710 Forretningsførerhonorar	38 094	37 020
6711 Honorar administrative tjenester	1 040	1 263
6725 Honorar for juridisk bistand	260	0
Sum	**43 282**	**41 633**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	609
7720 Generalforsamling / Årsmøte	0	215
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 200
7790 Annen kostnad	0	840
Sum	**1 200**	**2 864**

Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1100 Bygninger	451 777	451 777
1101 Nye balkonger	1 713 459	1 858 851
Sum	**2 165 236**	**2 310 628**

Konto 1101 «nye balkonger»:

Balkonger blir avskrevet over forventet økonomisk levetid på 20 år.

Konto 1100 «bygninger»:

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null -0,- for bygningene.

Klientnr. 812 Haugesgate 84 AS org.nr. 956718899

Note 9 - Aksje

Boligselskapets aksjekapital er på kr 100.800, fordelt på 18 aksjer til pålydende kr 5.600. Hver aksjonær eier en aksje a kr 5.600. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Note 10 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	100 800	100 800
Opptjent egenkapital	-45 714	-181 220
SUM EGENKAPITAL	**55 086**	**-80 420**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 11 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Lånenummer:	**12127588463**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.05 %
Betingelser:	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 491 472
Avdrag i perioden:	145 392
Lånesaldo 31.12:	**2 346 080**
Saldo 5 år frem i tid:	1 619 064

Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127588463	15	133 198	1 997 970
	2	124 558	249 116
	1	98 998	98 998

Under langsiktig lån for selskapet forekommer også obligasjoner. Konto 2240 «obligasjoner aksjonærer» utgjør kr 54.000, -. Dette tilsvarer en obligasjon pr. aksjonær pålydende kr 3.000, -.

NAVNESEDDEL

Er du eier og tilstede, skriv ditt navn og adresse på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn:_____

Adresse:_____

Leveres ved inngangen.

✂----------

FULLMAKT

Jeg gir _____
(navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å stemme for meg på årsmøtet / generalforsamlingen i

_____ den _____
(boligselskapets navn) **(møtedato)**

Navn:_____

Adresse:_____

Dato: _____ Eiers underskrift:_____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn èn andelseier. Dette gjelder ikke i sameier og boligaksjeselskaper.

Leveres ved inngangen.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 19.03.25 Side 1 av 2

Haugesgate 84 AS
Hauges gate 84 C
3019 DRAMMEN

Vår ref.: 812/13
Type: Boligaksjeselskap BASIS
Eiere: Anne Line Hexeberg Henriksen, Lars Hexeberg Henriksen

Organisasjonsnr: 956 718 899 **Aksje:** 13 **Aksjeboenhetsnr:** 13

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 418**

Felleskostnader: Grunnkostnad 5 418

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	124 943	Gjeld siste årsoppg.:	128 010
Klient ajourf. lån:	2 200 688	Klient gj. s. årsoppg.:	2 254 687

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12127588463, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2025: 7.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30.27
Saldo per 19.03.2025: 2 200 688
Andel av saldo: 124 943
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.01.2040)
Flytende renter

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90889484
E-post: morten.skjelbred@dnb.no

Restanse felleskostnader pr. 19.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	128 010	Andre inntekter:	598
Annen formue:	27 424	Utgifter:	9 388		

Pålydende

Pålydende:	5 600	Opprinnelig innskudd:	3 000		
Aksjenr:	13	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	13

Bygning/eiendom

Byggeår:	1947		
Gårds/bruksnr:	114/541		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1303.8

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	53973035

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1947			SSBnr:	H
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Aksjeleilighet		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR Dato utkjørt: 19.03.25 Side 2 av 2

Haugesgate 84 AS
Hauges gate 84 C
3019 DRAMMEN

Vår ref.: 812/13
Type: Boligaksjeselskap BASIS
Eiere: Anne Line Hexeberg Henriksen, Lars Hexeberg Henriksen

Organisasjonsnr: 956 718 899

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

DRAMMEN
KOMMUNE

BALCO AB
c/o Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Vår referanse
13/8385/17/SOLBER
Arkivkode
GBNR 114/541
Deres referanse

Dato
15.08.2014

FERDIGATTEST - 114/541, HAUGES GATE 84, SØKNAD OM FERDIGATTEST UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.07.2014.

Tiltakshaver:	HAUGESGATE 84 AS
Ansvarlig søker, prosjekterende og utførende:	Balco AB
Ansvarlig kontrollerende:	Roar Jørgensen AS

Gjennomført tiltak:
Riving av eksisterende balkonger, oppføring av nye og større balkonger med innglassing.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

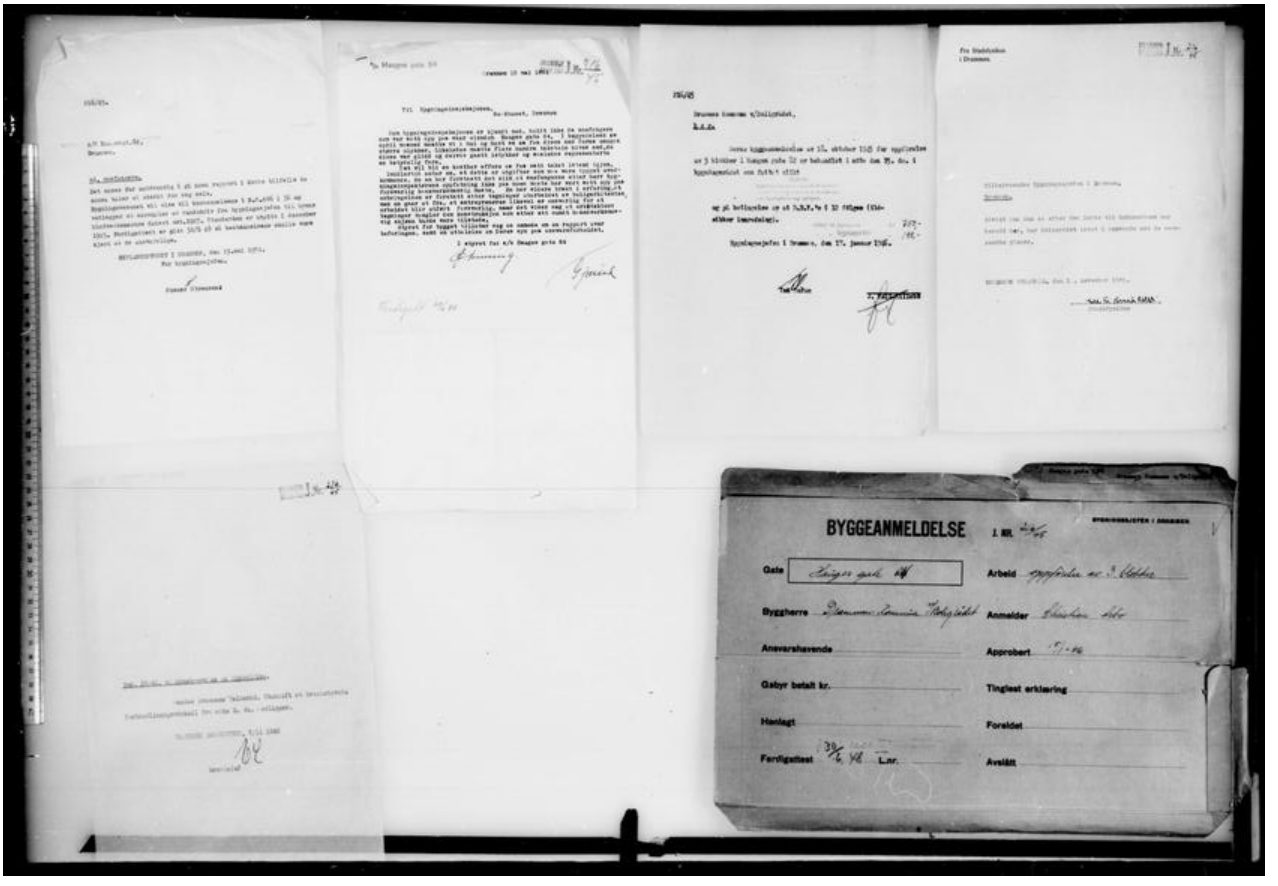
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

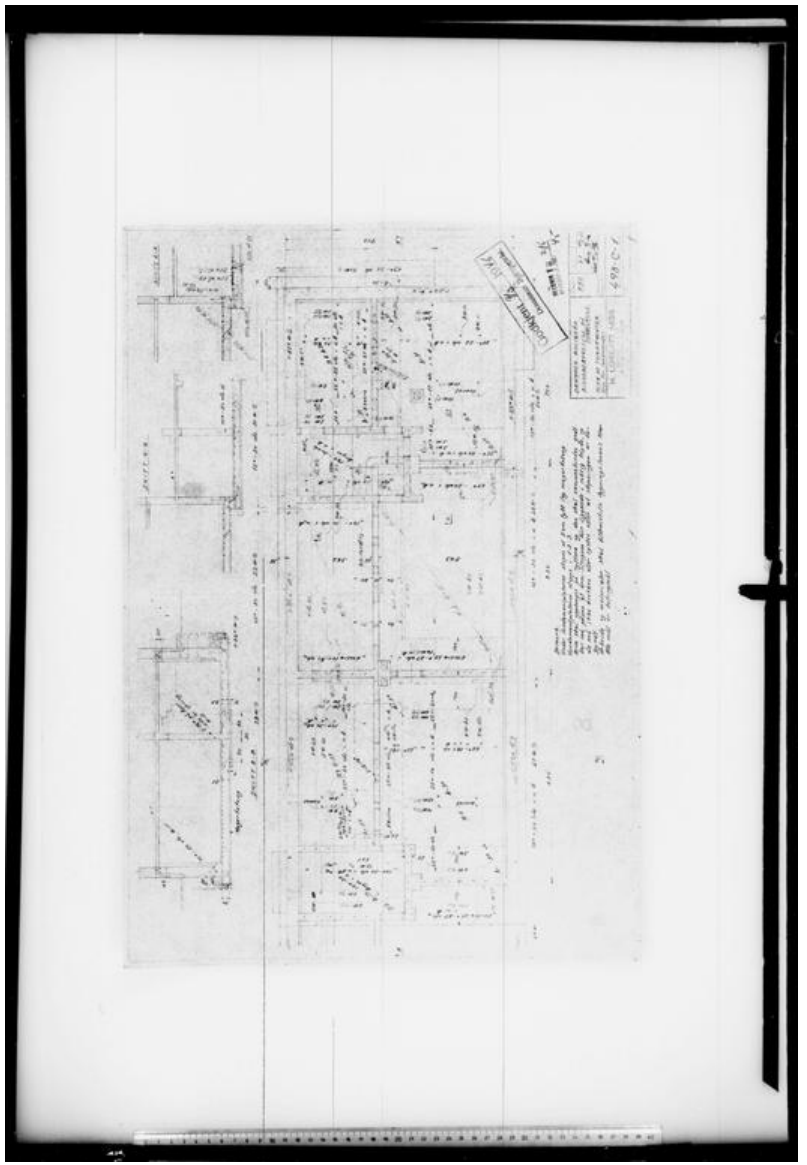
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

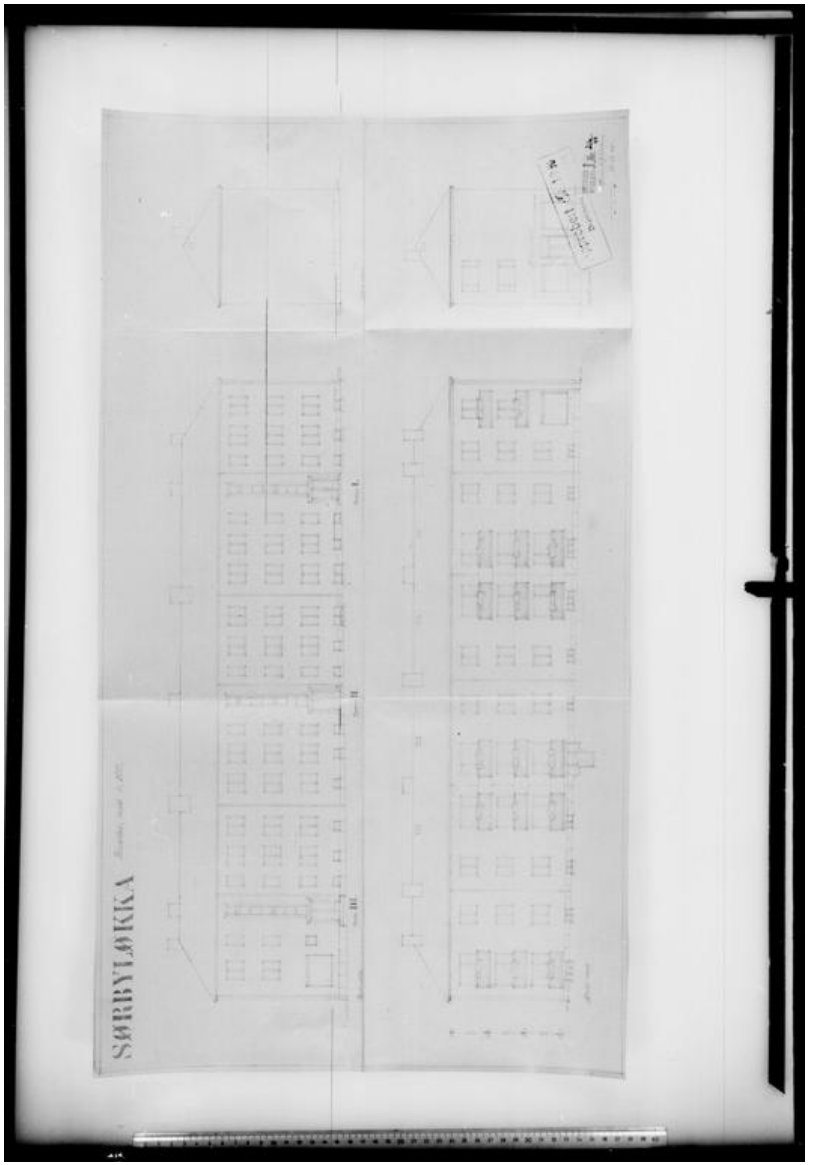
.....
Solveig Bergstrøm
saksbehandler

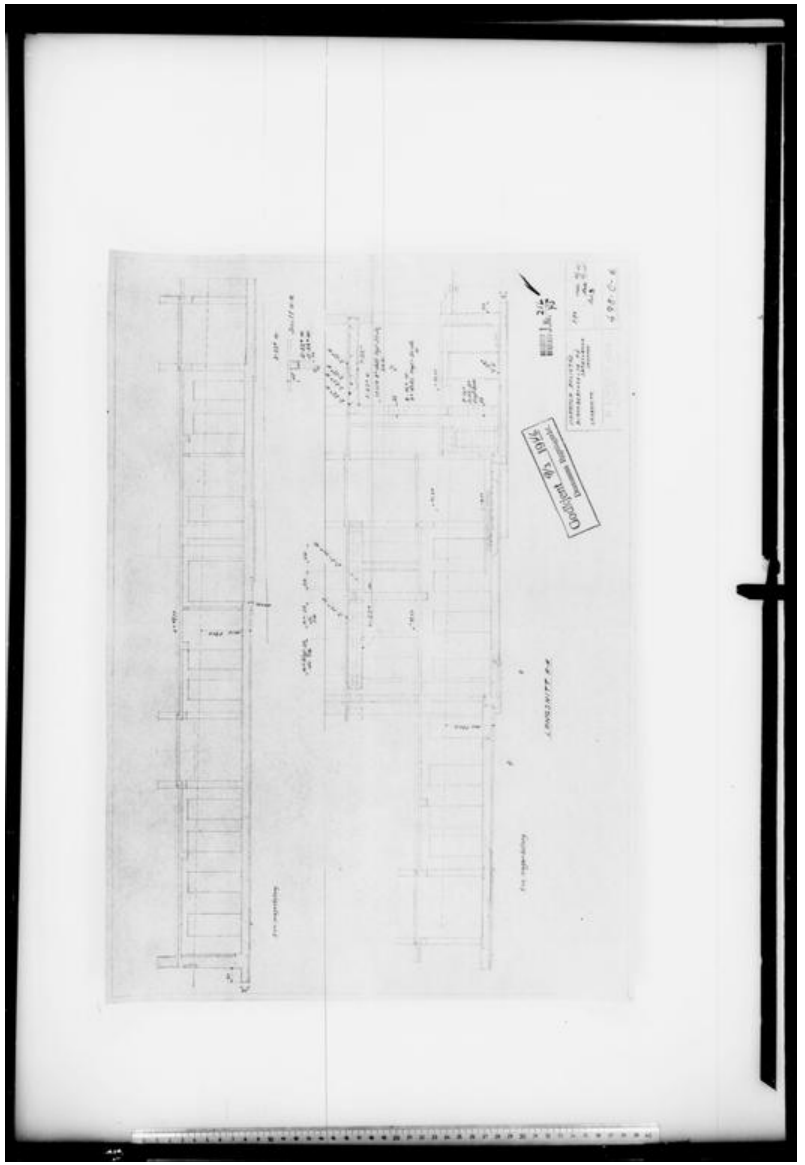
Byplan
avd. byggesak

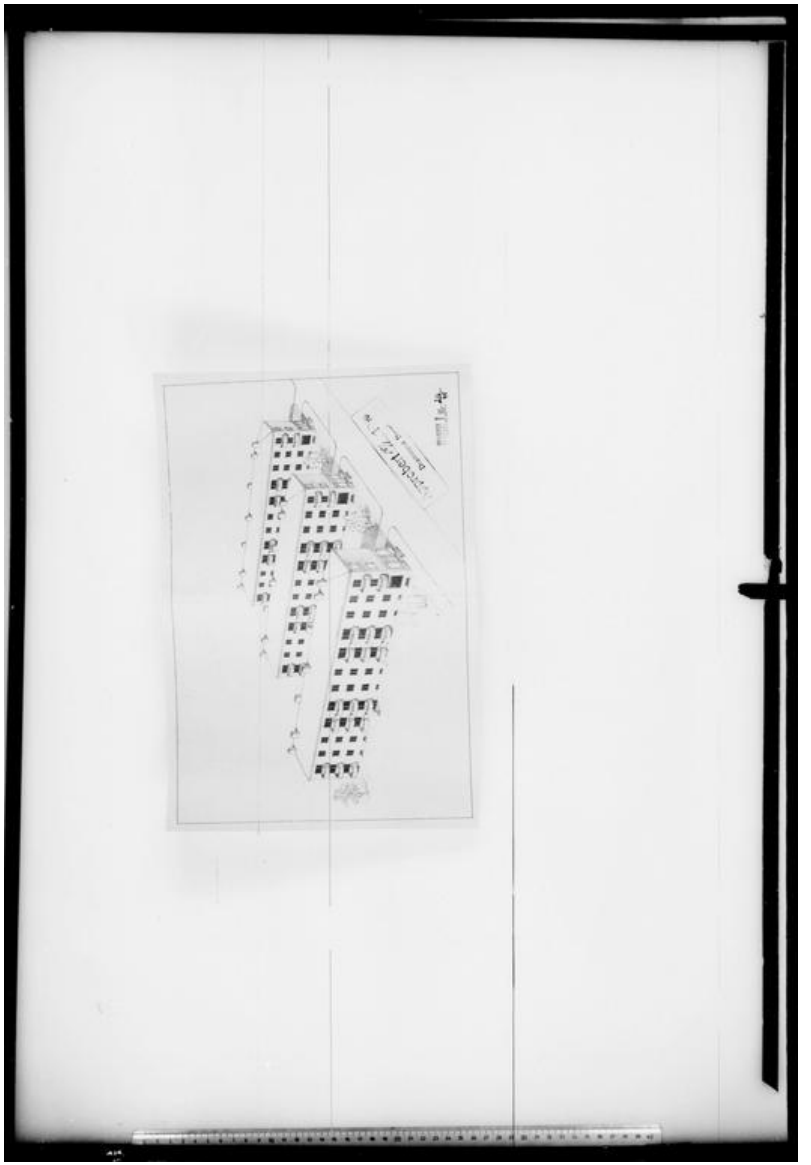
Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

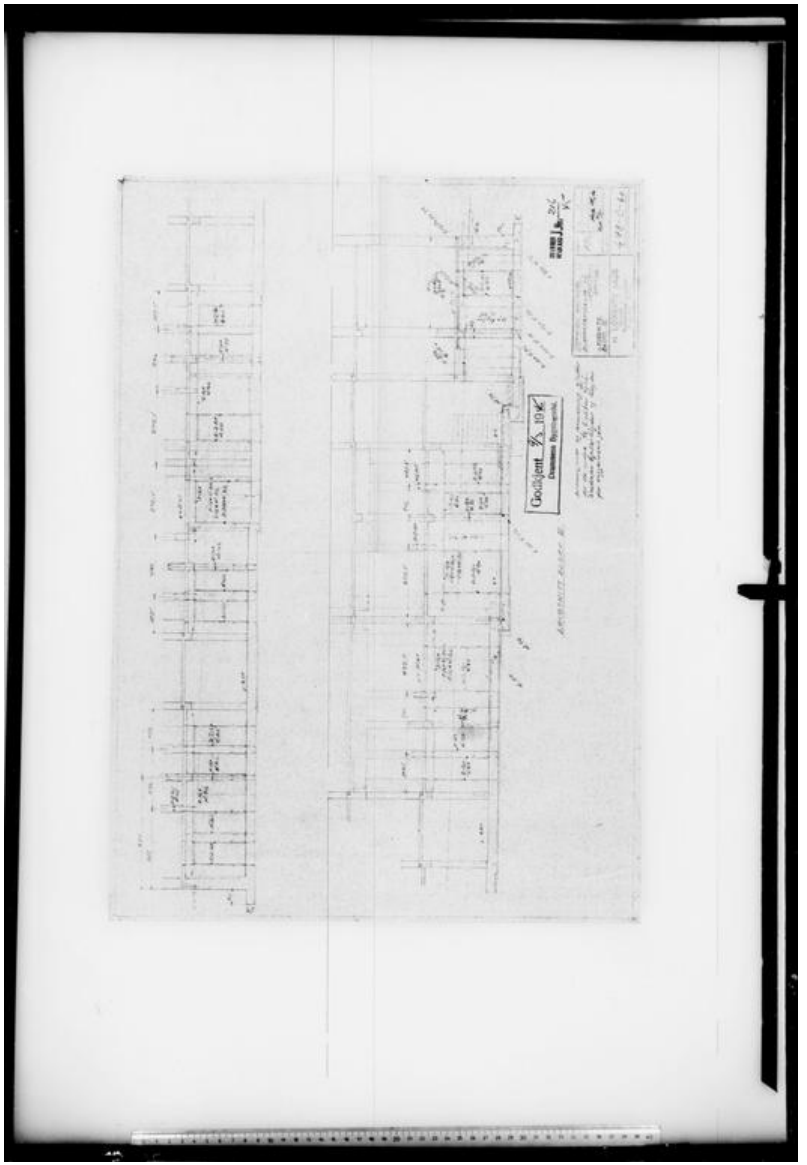

BYGGEANMELDELSE
Gate
Arbeid
Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Approbert
Gebyr betalt kr.
Tinglest erklæring
Hentagt
Foreldet
Ferdigattest
Lnr.
Avslått

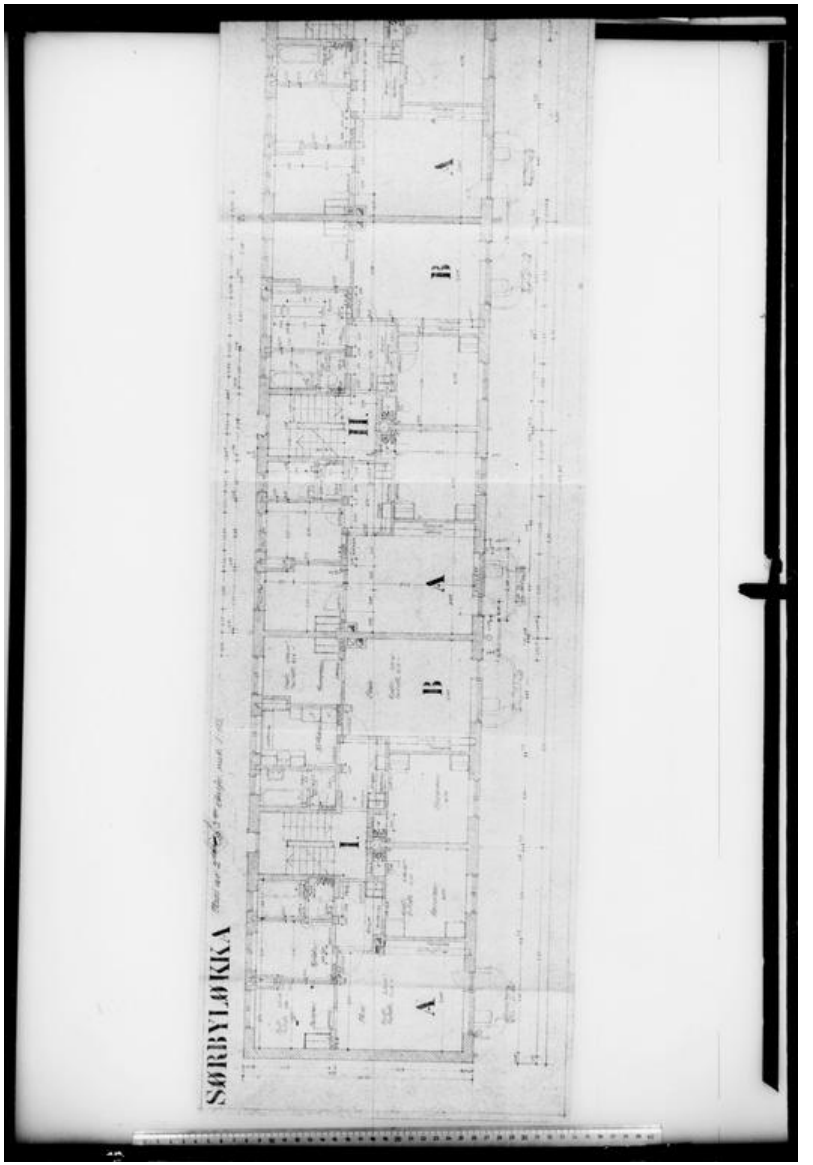


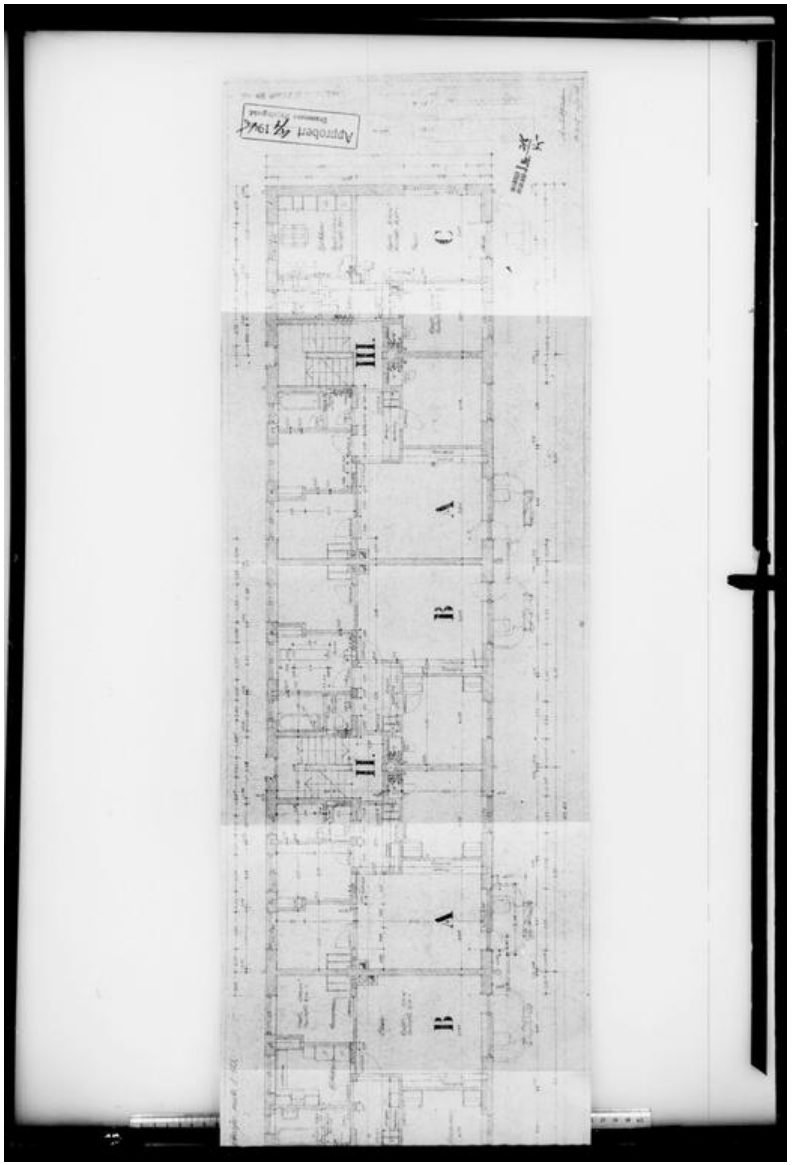

SOBBYLOKKA

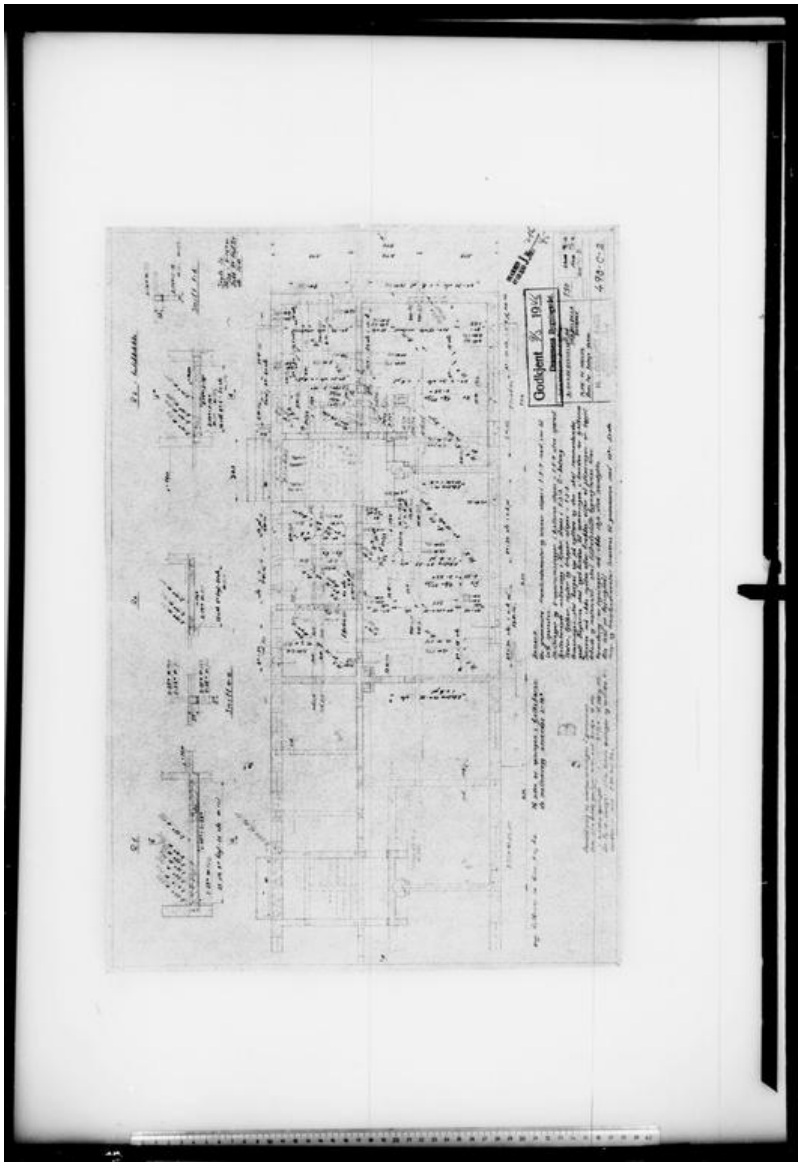


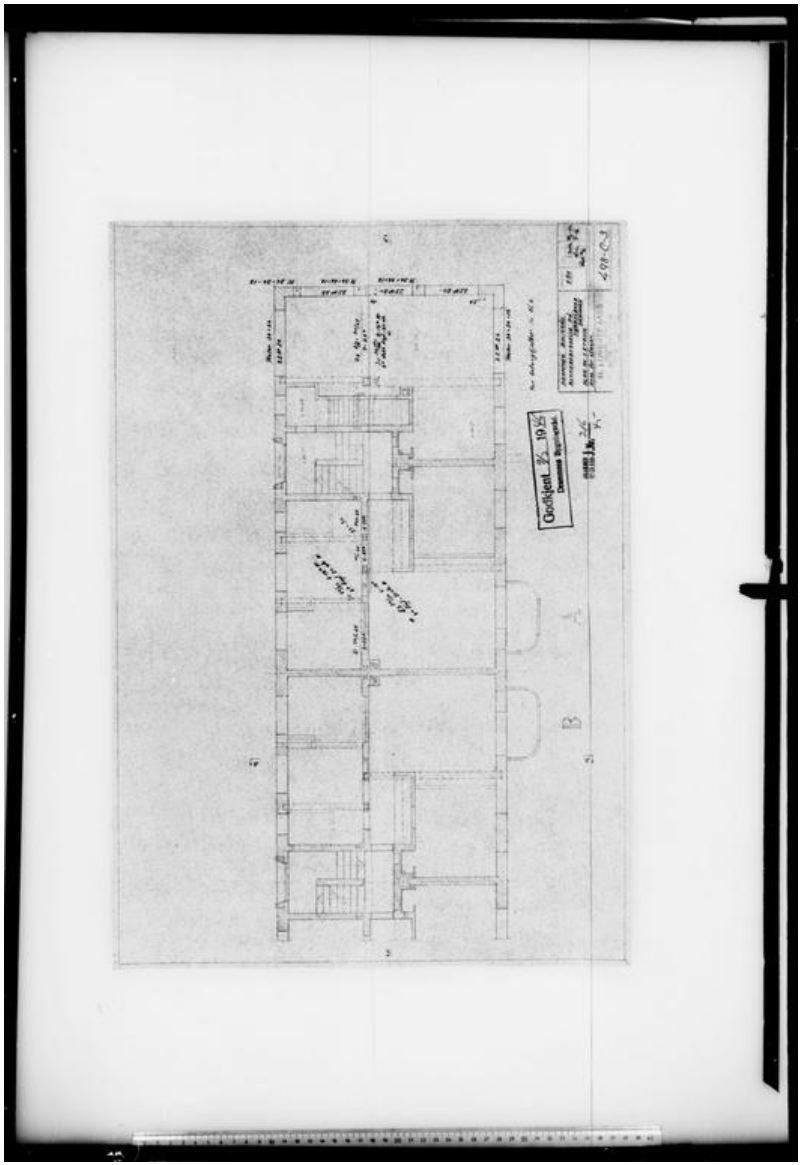


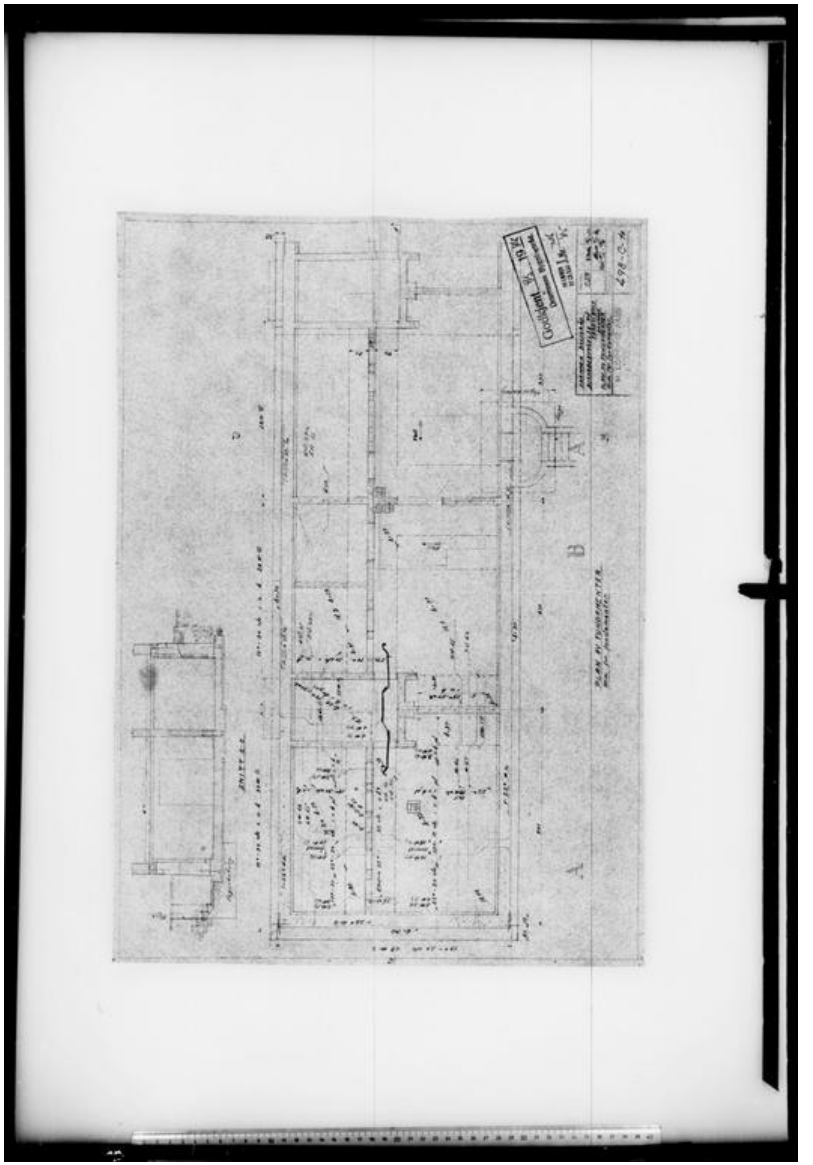



SØRBYLØKKA
I
II
A
B
A
B
A

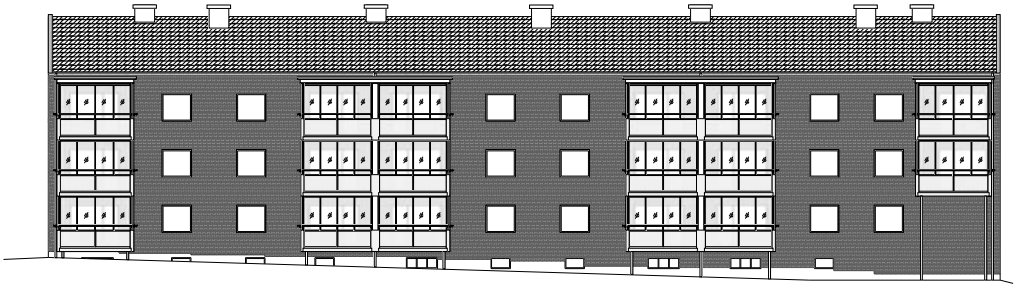

Approbiert
III.
II.
A
B
C


Genehmigt

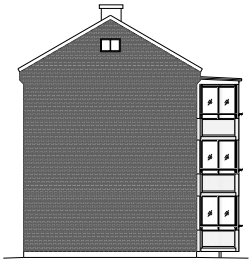




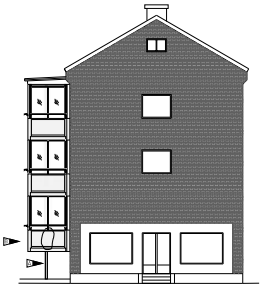
A 11 -B



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

5000

B	1	Til ett felt i gavler	14.4.2010	AH
A	1	Rammesøk	4.3.2010	AH
rev.	ant.	kommentar-endring	dato/sign	sign.

SØKNAD OM TILTAK

HAUGESGATE 84 AS
HAUGES GATE 84
DRAMMEN
GNR/BNR:114/541

BALDO AB
Åkersgata 6
SE-670 10 Vitsö
SVERIGE
Tel. +46-(0)751-930000
Fax. +46-(0)751-930090

tegn. init.	kontrollert av / godkjent
LYSN	ANDERS HAMNE
prosj.	ansvh.
BALDO 3	STEFAN ÅBERG

fag tegn.

RØR BALKONER MED INNGLASSING

fagansvh./ uif. sign.

FASADER - NY SITUASJON

format	A-nummer	rev.
A1 (AO)	A 11	B

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0092/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hauges gate 84C 3019 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 541 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no