

Losjeplassen 8



Velkommen til

Losjeplassen 8



Salgsoppgaven produsert 2. november 2022

Svanegangen på Bragernes

Moderne og eksklusiv hjørne- og frontleilighet med super planløsning - Balkong med utsikt og kveldssol - Garasjemulighet

Prisantydning	9 900 000,-
Omkostninger	248 672,-
Totalpris	10 148 672,-
Fellesutgifter	4 088,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	5798.9 kvm, eiet
Megler	Mathilde Sjøhaug
Telefon	415 85 939
E-post	m.sjohaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Losjeplassen 8!

Dette er en sjelden mulighet i attraktive Svangegangen. Her har du gangavstand til alt, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, butikk- og servicetilbud, samt gange til buss- og togavganger. Leiligheten ligger i front og har balkong perfekt tilrettelagt for solrike dager og sene kvelder, med utsikt mot elva.

Høydepunkter:

- Sjelden mulighet i attraktive Svanegangen
- Delikate materialvalg samt høy leveransestandard
- Optimal planløsning med hjørne- og frintbeliggenhet mot elva
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med store glassflater
- 2 soverom hvorav hovedsoverom har en-suiteløsning
- Balkongen er meget romslig (20 m2) og takoverbygget
- Leiligheten har rett til leie av garasjeplass
- Sameiet har flere flotte takterrasser med gode solforhold

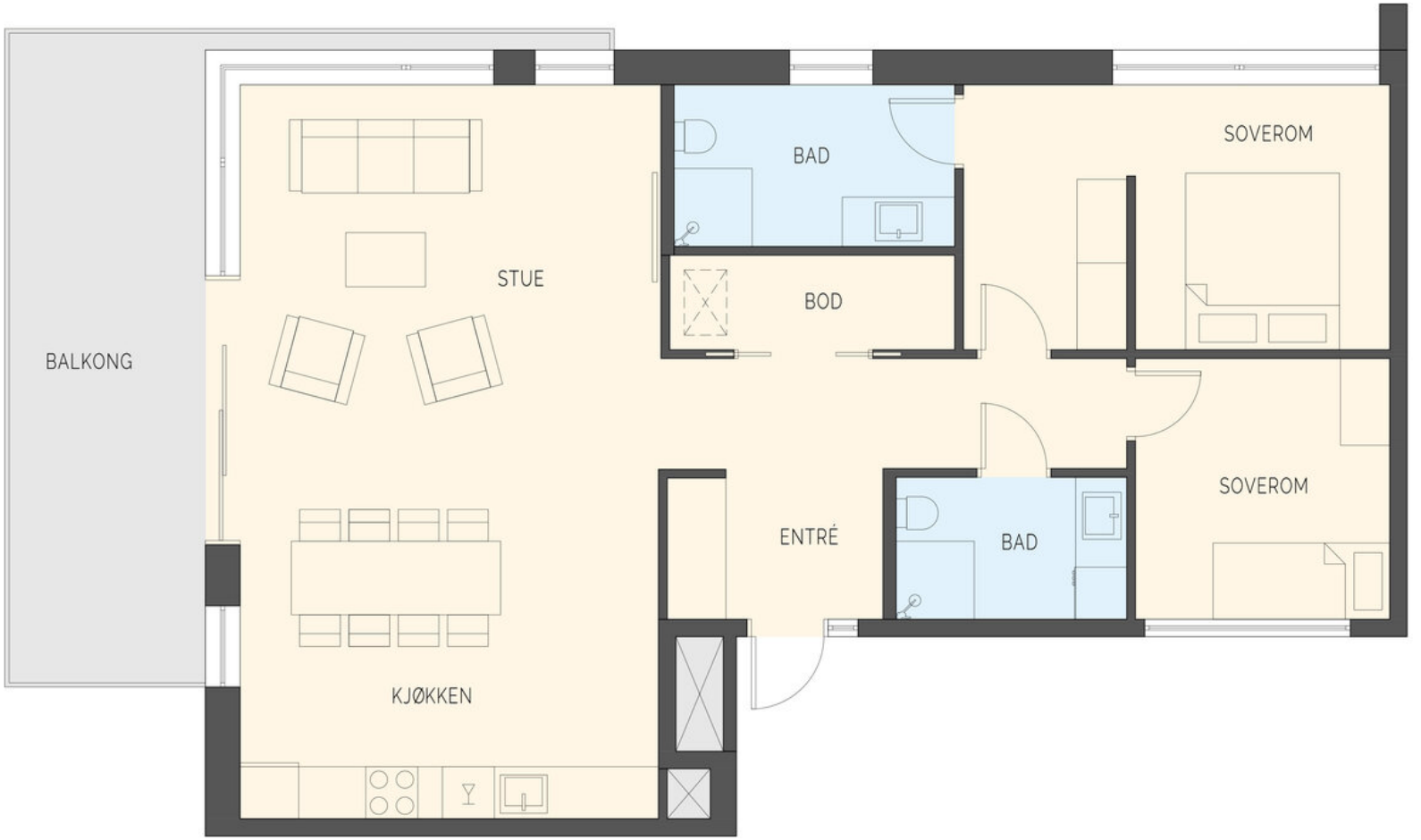
Arealer og innhold

BRA-i:	94 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	100 kvm
TBA:	0 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré/hall, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 0 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 6 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planskisse



















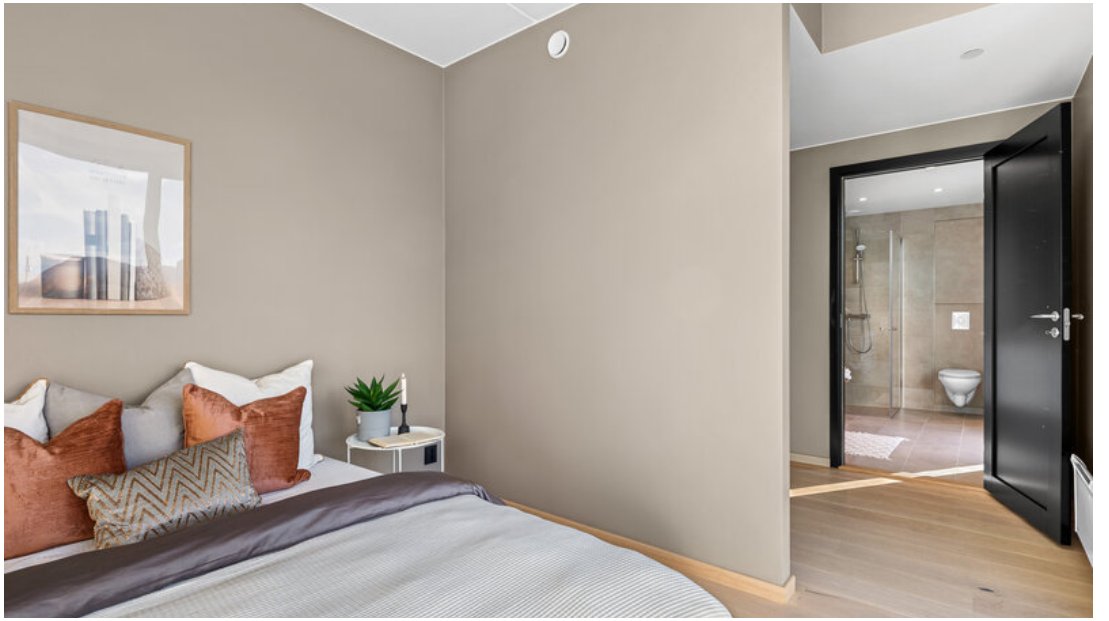


































Informasjon

Losjeplassen 8

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
10-0426/22

Adresse
Losjeplassen 8 3015 DRAMMEN

Matrikkel
Gnr 113, bnr 343, snr 38 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Ulla-Britt Desiree Norgine Olavsdotter Fjellstad Siem

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
247 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

---

248 672,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
259 072,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---

10 148 672,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
10 159 072,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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.

Felleskostnader per måned
Kr 4 088,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer følgende:
- Grunnkostnad kr 2 373- som inkluderer: diverse drift og vedlikehold, renhold av fellesarealer, strøm i fellesarealer, gartner og snømåking.
- Grunnpakke TV/Internett kr 339,-
- Felles forsikring kr 596,-
- Finanskostnader kr. 314,-
- Renovasjon kr. 372,-

Felleskostnadene økte sist 01.01.2025. Årsaken til økningen i felleskostnader er i hovedsak knyttet til renovasjon, TV/Fiber og administrasjon i henhold til informasjon fra styret.

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer

Svanegangen Sameie
Org. nr: 929669274

Om sameiet

Sameiet Svangegangen ble opprettet 16.06.2022 og består av 132 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner på eiendommen.

Om sameiet:
- Sameiet består av selveierleiligheter i Svangegangen sameiet. Sameiet inneholder boliger i 4 hus. Hus A,B,C og D. Første etasje mot Nedre Strand gate/Losjeplassen inneholder også et næringslokale. I underetasjen er det garasjeanlegg.
- Det er etablert egne målere for kaldt- og varmtvann i hver leilighet. Årlig kostnad avgrenges A-konto etter forbruk.
- I et av byggene er det etablert gjesteleilighet. Denne tilhører og driftes av sameiet. Denne kan reserveres via link hos sameiet.
- Det medfølger 2 sykkelparkeringer til hver seksjon.
- Det er etablert smørebod for ski og et enkelt sykkelverksted.

Innkalling til generalforsamling med styrets årsmelding og regnskap/budsjett ligger vedlagt i prospektet.
Det oppfordres interessenter å sette seg inn i disse.

Areal

P-rom: 91 kvm, BRA: 100 kvm

Antall soverom

2

Antall bad

2

Byggeår

2022

Etasje

2

Takstmann

BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
- Leiligheten ligger i 2.etage
- Støpt plate på mark.
- Garasjekjeller under terreng.
- Yttervegger i kjeller er oppført i betong.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Yttervegger er oppført med betongelementer (bære/brannvegg) øvrige vegger er oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Vannbåren gulvvarme i stue, entre/hall.
- Balansert ventilasjon.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Terrasse på 20m2.
- Bod på 6m2 plassert i kjeller.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som

viser boligens tilstandsgraf fra TG0-TG3, hvor TG0 har ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Leiligheten har gjennomgående TG0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved
eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er mistanke om skjeggkre i et fåtalls leiligheter i sameiet, og feller er satt ut og vil bli samlet inn for videre analyse hos Anticimex. Det er usikkert hvor lang tid det vil ta før styret får tilbakemelding på analysene.

Energimerking

C - grønn

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på begge bad.
- Vannbåren gulvvarme i stue og entre/hall.
- Panelovn på soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om en strømkostnad på ca kr. 1 000,- per mnd inkl. nettleie. Selger har ikke bebodd eiendommen.
Leiligheten oppvarmes via fjernvarme med vannbåren varme på stue, entré/hall som faktureres i tillegg til felleskostnader.

Innhold

2. Etasje: Entré, stue, kjøkken, hovedsoverom med en-suiteløsning (garderobe/bad), soverom 2, bad 2 og bod.

Balkong på 20m2 som er delvis takoverbygget.
I tillegg medfølger bod i felles bodområde.
Sameiet har fasiliteter som sykkelbod, takterrasse, bakgård, ski- og smørebod, samt gjesteleilighet.

Standard

Entré:
Velkommen hjem! Enkel adkomst via heis inn til entré. Her er det plass for å henge av seg i integrert skyvedørsgarderobe som står i stil med leiligheten forøvrig. Entré og hall har downlights som kan dimmes etter behov. Rett til leie/kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegg som er tilrettelagt for elbil-lader.

Stue/kjøkken:
Fra hall er det adkomst inn til et meget delikat rom med store vinduer som gir godt med lysinnslipp og flotte utsiktsforhold mot elva. Her er det glatte overflater og flott en-stavs eikeparkett, samt sorte detaljer som gir et moderne og eksklusivt preg. Stuen rommer god plass for sofa med tilhørende møblement. Videre er det adkomst til romslig og takoverbygget balkong på 20 m2. Her er det god plass for både lounge- og spisemøblement.
På balkongen er det meget gode sol- og utsiktsforhold, og den takoverbygde løsningen gir en lun og praktisk bruk.
Leiligheten har et flott og innholdsrikt kjøkken fra HTH med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant. Kjøkkenet har kvalitetshvitevarer fra Miele på oppvaskmaskin, kombinert kjøl-/fryseskap, komfyr og koketopp.
Det er god plass for spisebord mellom kjøkken og stue for øvrig.

Hovedsoverom med en-suiteløsning:
Meget delikat og privat sone med garderoberom, soverom og bad. Soverommet har plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderoberom med plass for diverse innredning, samt eget bad.
Badet har lune og delikate farge- og materialvalg, med flis på gulv og vegg, vegghengt innredning med nedfelt servant, stort plassbygget speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Soverom 2:
Lyst og fint soverom som vender mot bakgård. Rommet har plass for seng og tilhørende oppbevaring og egner seg ypperlig som barnerom/gjesterom/kontor.

Bad 2:
Med adkomst fra hall er det et fint baderom i samme utførelse som på hovedsoverom. Badet inneholder vegghengt innredning med nedfelt servant, plassbygget speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører.
Badet har elektriske varmekabler i gulv. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har også praktisk innvendig bod/teknisk rom.

Beskrivelse av nærområdet

Dette er en nyoppført og lekker leilighet i populære Svanegangen på Bragernes! Leiligheten er beliggende i byggets andre etasje med flott frontbeliggenhet mot elva.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Bragernes med gangavstand til sentrum og et rikt utvalg av servicetilbud. Umiddelbar nærhet til flott bypark og ca. 5 minutters spasertur til Bragernes Torg med et rikt utvalg av servicetilbud og alt man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som restauranter, uteliv, kino, Magasinet kjøpesenter, Torget Vest kjøpesenter, diverse kles - og skoforretninger og mye mer. CC senter ligger også få minutter fra boligen og byr på alt man trenger i hverdagen som treningssenter, apotek, vinmonopol, Meny, Mestergrønn, Volvat og mange andre spennende butikker.

Brakerøya er i stor utvikling med topp moderne sykehus under oppføring som ferdigstilles ila av noen år. Med det nye sykehuset vil det komme ny Brakerøya togstasjon med svært god kommunikasjon retning Oslo og Kongsberg.

Beliggenheten er idag også svært pendlervennlig med ca. 12-16 minutters gange til Drammen stasjon og Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. Bussholdeplass "Tinghuset" i umiddelbar nærhet med totalt 10 ulike linjer.

Urbane Union Brygge ligger en hyggelig gåtur unna leiligheten. Som et av landets største transformasjonsprosjekter, har papirbredden blitt forvandlet til et moderne og populært område hvor man finner et bredt servicetilbud, herunder moderne bibliotek, Moov treningssenter, restauranter, kafèer og Universitetet Sørøst Norge.

Leilighetens beliggenhet har også nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Populære Spiralen er en naturskjønn destinasjon, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finnes hyggelig kafé og fantastiske turmuligheter sommer som vinter. Videre kan man benytte seg av flotte lysløyper for langrenn og sykkel inn mot Finnemarka.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kollektive tilbud. Ca. 1 min gange til nærmeste busstopp "Losjeplassen" med totalt 10 ulike linjer. Ca. 13 min gange til Brakerøya stasjon med god forbindelse retning Kongsberg og Asker/Oslo. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon - ca 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Tomtestørrelse

5798.9 kvm

Beskrivelse av tomt

Sameiets tomt er svært pent opparbeidet med gressplen og flere sittebenker samt pergola. Videre er fellesarealene pent anlagt med diverse trær og beplantning. Her kan man nyte gode solforhold i rolige og lune omgivelser. Lekeområdene byr på variasjon og utfordring i lek for forskjellige aldersgrupper. Det err takterrasser på nesten alle leilighetsbyggene. Adkomst til parkeringskjeller og internveier er asfaltert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene

Skolekrets

Bragernes

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass.
Seksjonseier har rett til leie av en fast parkeringsplass i bygget. Alle plasser vil være tilrettelagt for montering av ladeboks for el-bil.
Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Vedtekter og husordensregler

Utkast til vedtekter er utarbeidet. Men det tas forbehold om justeringer i disse frem til sameiemøte.

Adgang til utleie

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved korttidsutleie skal utleie meldes til styret senest 3 dager før utleie.
Se mer informasjon i vedtektene.

Forretningsfører

NBBO

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjett for 2024 ligger vedlagt i prospektet. Felleskostnadene ble besluttet økt mellom 28%-35% fra 1.1.24 avhengig av leilighetens størrelse.
Bakgrunnen for økningen i felleskostnader fra 1.1.24:
Grunnkostnaden i budsjettet økte med 74%
Budsjettet for 2023 var for lavt på flere budsjettposter.

Styret har ikke planlagt noen større investeringer eller vedlikehold til neste år. For neste år har styret hensyntatt følgende ekstrakostnader: Fasadevask, vindusvask, innsetting av ekstra låser/vakthold, utskiftning av planter i uteområdet og vakthold. De største enkeltpostene i budsjettet (renhold, forsikring, vedlikehold heis, varmekabler ute, stell av hage etc) forventer vi holder seg på samme nivå som i 2024.

Styret har fått anbefalt å sette av kr. 5000,- per seksjon til vedlikeholdsfond i 2024. Det forventes ingen store kostnader til vedlikehold mens man fortsatt er under garantiperioden, men styret ønsker å bygge opp en buffer for å sikre at sameiet har en robust økonomi til å gjennomføre vedlikehold i tiden fremover.

Sameiet har hatt betydelige kostnader til snøsmelteanlegg og varme i fellesarealer. Styret er innstilt på å benytte snøsmelteanlegget denne vinteren, så fremt ikke prisene kommer opp mot samme nivå som i 2022. Dette kan være en usikker utgiftspost

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 17 559, og for 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 842,-

Kommunale avgifter

Kr 1 855,-

Kommunale avgifter år

2021

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 732,-
Avløp kr. 1 121,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 91534128

Diverse

Det opplyses om at sameiet har informert om at det er oppdaget forekomst av skjeggkre i enkelte leilighet samt i kjellerområdet/fellesområdet. Det er per dags dato ikke observert noe i denne leiligheten. Styret har kontaktet forsikringsselskapet på dette og har fått en tilbakemelding fra Anticimex om anbefalinger på tiltak. Det er anbefalt å sette ut limfeller i alle leiligheter. Etter analyse vil styret bli kontaktet for videre saksgang.

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende bebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål og adkomstvei. Boligen ligger også under kommunedelplan sentrum.

Eiendommen er regulert under Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 datert 21.05.2019 med formål til flomfare, andre sikringssoner, frisikt, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, fortau, uteoppholdsareal, gang-/sykkelvei, grøntareal, kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun, torg og samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur.

Det opplyses om at det foreligger planforslag for nabotomten (Losjeplassen 3/Aass bryggeri). Planforslaget åpner opp for et bygg mot Losjeplassen med varierende byggehøyder fra 12 m til 23 m. 1. etasje mot gateplan skal ha publikumsrettet virksomhet. Det åpnes opp for parkeringskjeller under bygget og bygningen kan benyttes til industri med tilhørende arealer, kontorer, bevertning, forretning, treningssenter og tjenesteyting og kulturhus/aktivitetssenter.
Kontakt megler for mer informasjon.

Relaterte planer:
- Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-nokken (24.06.1997)

Det er igangsatt planleggingsarbeider på kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034.

Det opplyses om at det foreligger planforslag for nabotomten (Losjeplassen/Aass Bryggeri). Planforslaget åpner opp for et bygg mot Losjeplassen med varierende byggehøyder fra 12 meter til 23 meter. Første etasje mot gateplan skal ha publikumsrettet under bygget og bygningen skal benyttes til industri med tilhørende arealer, kontorer, bevertning, forretning, treningssenter og tjenesteyting og kulturhus/aktivitetssenter.
Kontakt megler for mer informasjon.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.2023.

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.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3005/113/343/38:
10.01.1956 - Dokumentnr: 95 - Erklæring/avtale ang. riving av lagerbygnig når bygningsmyndighetene forlanger det.
Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

05.12.1986 - Dokumentnr: 12035 - Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger

12.12.1989 - Dokumentnr: 13062 - Erklæring/avtale
Rett til vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunn mv. Disp kan ikke gis utren samt fra ing,vesenet, energiverket eller televerket. Drm.ommalv har rett til å ha polygonpunkt.

Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

16.02.1990 - Dokumentnr: 1861 - Erklæring/avtale
Målebrev hvoretter d.e. areal er 103m2.
Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

16.02.1990 - Dokumentnr: 1862 - Erklæring/avtale
Målebrev hvoretter d.e. areal er 165m2.
Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

21.02.1997 - Dokumentnr: 2832 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om div. el.ledninger og telefonledninger, såvel luftledninger som jordkabel.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Ledningen må ikke overbygges
Drammen kommune har rett til å ha polygonpunkt på arealet.
Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Jordskifte
I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett
Sak nr. 12/1996-6.00 Drammenselva
Lier kommune Drammen kommune - grensegang
Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

07.06.2022 - Dokumentnr: 607559 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:649
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:739
Overført fra: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343

07.06.2022 - Dokumentnr: 607620 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:649
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:739
Bestemmelse om vedlikehold
Når gnr. 113 bnr. 343 er seksjonert skal erklæringen kun hefte i snr. 134

07.06.2022 - Dokumentnr: 607651 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:649
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

07.06.2022 - Dokumentnr: 607716 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:739
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

08.06.2022 - Dokumentnr: 611467 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:649
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

16.06.2022 - Dokumentnr: 649684 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/13373

28.06.2022 - Dokumentnr: 700224 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:343 Snr:134
Rett til leie av parkeringsplass

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.

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

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Vilkår for styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer
Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer i kjøkken

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 til: j.finnby@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 468 43 696.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring og innboforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr 9 900.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

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.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

- Kartutsnitt
- Energiattest

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 65 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 902,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 492,- 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. 3 500,-

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. februar 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Megler 2

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Losjeplassen 8

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0426/22

Selger 1 navn
Desiree Fjellstad Siem

Gateadresse
Losjeplassen 8

Poststed
DRAMMEN

Postnr
3015

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 10-0426/22

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0426/22

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mistanke om skjegg kre i et fåtalls leiligheter i sameiet, og feller er satt ut og vil bli samlet inn for videre analyse hos Anticimex. Det er usikkert hvor lang tid det vil ta før styret får tilbakemelding på analysene.

Document reference: 10-0426/22

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0426/22

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Desiree Siem	638df2103b0828113579dca 797ab8a21a973cf29	18.02.2025 10:29:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0426/22

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

nets

Losjeplassen 8
3015 DRAMMEN

Arealer

Boligtype:
BRA: 100 m²
BRA-i: 94 m²



Supertakst
GNR: 113 BNR: 343 SNR: 38

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Losjeplassen 8
3015 Drammen

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	100	94	6	0	20
Totalt m²	**100**	**94**	**6**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	94	91	3	Stue/Kjøkken - 40,4m2 Entre - 4,6m2 Hall - 7,2m2 Bad 1 - 3,6m2 Bad 2 - 6m2 Soverom 1 - 9m2 Soverom 2 - 15m2	Bod - 2,8m2
Totalt m²	**94**	**91**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BRA-E = 1 stk bod i kjeller.



BmTakst AS, v/ Thomas Olsen
19.08.24

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Losjeplassen 8
3015 Drammen

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
17	0	0	0	1

RAPPORT UTFØRT AV:

BmTakst AS
Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen

Nedbergkollveien 31 3050
Mjøndalen

Bmtakst@gmail.com
97083225

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og 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
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:	TG-IU

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:
Det er felles v.v bereder for sameiet/borettslaget. Bereder er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederer er forøvrig sameiet/borettslaget sitt ansvar for drift og vedlikehold.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger. Leiligheten har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr. Bygget er utstedt med midlertidig brukstillatelse.

2 OM RAPPORTEN

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/63595cf946e0fb0001e3fb82

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSER

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 26.10.2022	**Befaringsdato:** 19.08.2024	**Rapportdato:** 19.08.2024
Bestiller/rekvirent av rapport: Johanna Finnby V/ Nordvik Drammen		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: DESIREE FJELLSTAD SIEM	**Tilstede ved inspeksjon:** Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen	**Firma:** BmTakst AS
Adresse: Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen	
Telefon: 97083225	**E-post:** Bmtakst@gmail.com

Om takstmannen:

Vi er en liten takseringsbedrift som kun driver med eierskifterapporter etter NS3600.
Våres hovedfokus er å gjennomføre presise eierskifterapporter slik at både selger og kjøper kan føle seg trygge på boligen.
Jeg er utdannet med mesterbrev i tømrerfaget, samt utdanning via Byggmesternes Takseringsforbund, til takstmann.
Videre er jeg sertifisert våtromsleder, samt uavhengig kontrollør (våtrom/lufttetthet)
Selskapet har sentral godkjenning i følgende felt:
- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll

Dersom du har spørsmål vedrørende boligen du er interessert i er det bare og ta kontakt.

Dato: 19.08.2024	**Sted:** Mjøndalen

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Losjeplassen 8, 3015 Drammen		
Gårdsnummer: 113	**Bruksnummer:** 343	**Seksjonsnummer:** 38
Leilighetsnummer:	**Andelsnummer:**	
Kommunenummer: 3005	**Festenummer:**	
Boligtype: Leilighet	**Byggeår:** 2022	

Generell beskrivelse av boligen

Byggemåte:
- Leiligheten ligger i 2.etage
- Støpt plate på mark.
- Garasjekjeller under terreng.
- Yttervegger i kjeller er oppført i betong.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Yttervegger er oppført med betongelementer (bære/brannvegg) øvrige vegger er oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Vannbåren gulvvarme i stue, entre/hall.
- Balansert ventilasjon.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Terrasse på 20m2.
- Bod på 6m2 plassert i kjeller.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
94	91	3

Beskrivelse primærrom
Stue/Kjøkken - 40,4m2
Entre - 4,6m2
Hall - 7,2m2
Bad 1 - 3,6m2
Bad 2 - 6m2
Soverom 1 - 9m2
Soverom 2 - 15m2

Beskrivelse sekundærrom
Bod - 2,8m2

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
94	91	3

Beskrivelse av areal
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

7 BALKONG/ TERRASSE — TG-0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Balkong

Kommentarer
Det er etablert en balkong i betong på 20m2.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Kommentarer
Konstruksjonen har ingen synlige tegn til feilkonstruksjon

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse
Rekkverket er godkjent i henhold til referansenivå på 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering
Det er etablert en balkong i betong på 20m2.
Balkongen er oppforet og tekket med 28x120 rillet terrassebord.
Det er oppført glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Terrassebord i impregnert trevirke har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

8 VINDUER/DØRER — TG-0

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer med 3-lags glass datostemplet 5/6-2021.
Svarte profilierte kompakt innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer
Vinduer og dører er fra opprinnelig byggeår.

Punkterte glass Nei

Kommentarer
Det ble ikke registrert punkterte eller sprukkede glass på befaring.

Totalvurdering
Vinduer med 3-lags glass datostemplet 5/6-2021.
Svarte profilierte kompakt innerdører.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak.

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.
Innerdører har en forventer levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid på vinduer: 34år.
Forventet gjenværende levetid på dører: 30år.

9 ETASJESKILLE TG-0

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Hulldekke

Kommentarer
Etasjeskiller er av elementdekker.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer
Tolleransekrav på etasjeskille er uført etter følgende målinger:
±/-3 mm 4-10 mm 11-15 mm ± 25 mm
TG0————TG1————TG2————TG3

Ved nivelering av laser registreres det +/- 3mm. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420.

Totalvurdering
Etasjeskille av betong.
Ved nivelering av laser registreres det +/- 3mm. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ingen avvik registreres.

10 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11 KJØKKEN TG-0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Det er søkt med fuktmåler.
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekksvifte er funksjonstestet og det registeres sug mot kanalen (platetopp med innebygd vifte)

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkken fra 2022 , kjøkkenet er levert av: HTH Kjøkken

- Sorte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert Miele oppvaskmaskin
- Integrert Miele kjøl/fryseskap
- Integrert Miele komfyr
- Nedfelt Røroshetta platetopp
- Waterguard er montert.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 30år.

12 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Kommentarer
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert 26.09.2019

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.08.2022

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer
Leiligheten har brannslokkingsutstyr i henhold til forskriftskrav.
Leiligheten har røykvarsler (branndetektor) i henhold til forskriftskrav.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Totalvurdering
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Leiligheten har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr.
Bygget er utstedt med midlertidig brukstillatelse.

13 AVLØPSRØR TG-0

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår (2022)

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer
Det registreres normal vannstand (normal avrenning) i sluket ved tapping av tilknyttet utstyr.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Kommentarer
Det registreres normal avrenning fra:
- Bad
- Kjøkken

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Totalvurdering
Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registeres normal avrenning fra tappesteder.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 50år.

14 ELEKTRISK TG-0

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer
Det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår (2022)

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget: Olaf Helge Ask AS

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer
Eaton sikringer.

Type anlegg Skjult

Kommentarer
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Kommentarer
Antall kurser samsvarer med kursfortegnelse.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg
Anlegget er i hovedsak fra byggeåret (2022). Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-kontroll og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk/brytere etc).
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på det elektriske anlegget.

15 VANNBÅREN VARME TG-0

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Gulvvarme

Kommentarer
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via et rørsystem i gulvet

Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering
Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via et rørsystem i gulvet
Det er vannbåren varme til følgende rom:
- Stue
- Gang

Rørene som benyttes i gulvvarmeanlegg forventes å ha en levetid på 80-100 år
Anlegget fungerer som tiltenkt.
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på anlegget.

16 VANNLEDNINGER — TG-0

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Vannledninger er fra opprinnelig byggeår. (2022)

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registeret et normalt trykk.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran er plassert i rørskap.

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Stoppekranen er funksjonstestet.
Fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Fordelerskap er plassert på begge bad.
Rørkursene skal merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann, samt hvem som er leverandør i systemet.
Merking av rørskap er utført.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Nei

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer
Innvendige vannrør har en lav alder gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer

Totalvurdering
Innvendig vannrør er oppført med rør i rør system
Vannrør fra byggeår har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Fordelerskap er plassert på begge bad.
Rørkursene skal merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann, samt hvem som er leverandør i systemet.
Merking av rørskap er utført.
Stoppekran ble registert i rørskap. Fungerer som tiltenkt.
Rørskap er sikret med waterguard.
Ingen avvik registeres på det sanitære anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Pex rør har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 50år.

17 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18 VARMTVANNSBEREDER — TG-IU

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Totalvurdering
Det er felles v.v bereder for sameiet/borettslaget.
Bereder er ikke tilgjengelig for kontroll.
Berederer er forøvrig sameiet/borettslaget sitt ansvar for drift og vedlikehold.

19 VENTILASJON — TG-0

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Kommentarer
Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inneklima – uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? 2022

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Totalvurdering
Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket. Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha for eksempel terskelfrie dører.Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken, toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Filterbytte bør foretas hver 6mnd.
Ventilasjonen er tilfredstillende i forhold til forskrift på oppføringstidspunkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 15-20 år.
Forventet gjenværende levetid: 15-20år.

20 HOVEDBAD — TG-0

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-0 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2022.
TEK17 er derfor lagt som grunnnlag for rapporten.

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt stålplater i tak.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Preaksepterte ytelser TEK17
1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et omrade på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det registreres 1,7cm fra terskel til våtsone.
Det registreres 1cm nedsenk.
Det registreres 1,5cm fall i våtsone.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Kommentarer

Det er ingen gjennomføringer i kald vegg.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer

Det er ingen symptomer på fuktskader i overflater, ei heller riss, sprekker eller boom i fliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Overflater fremstår i god stand med godt utført flisarbeid.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

TG-0 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.
Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Dusj
- Servant
- Wc

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørgjennomføringer er skjult bak deksel. Det er ikke mulig og kontrollere mansjetter.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Overflater på rommet har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på utførelsen.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført.
Ingen avvik registreres.

Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

TG-0 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer
Grohe innebygget sisterne.
90x90 dusjnisje
120cm baderomsinnredning m/speil

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Kommentarer
Grohe innebygget sisterne.

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer
Krav til synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne trådte i kraft med TEK10.
«Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det er etablert waterguard.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Tilluft via luftespalte i dør.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Innebygget sisterne har tilfredstillende lekkasjesikring .
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

Ingen avvik registreres.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis i og omkring våtsoner.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikert baderomskabin.
I tillegg er badet ikke vært i bruk siden ferdigstillelse.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer
Badet er bygget etter TEK10 eller nyere.
Ved bygging fra TEK10 skal det foreligge dokumentasjon på arbeider som er utført eller navn på utførende.
Selger har fremlagt tilstrekkelig med opplysninger.

21 BAD TG-0

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-0 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2022.
TEK17 er derfor lagt som grunnnlag for rapporten.

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt stålplater i tak.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Preaksepterte ytelser TEK17
1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et omrade på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det registreres 8mm fra terskel til våtsone.
Det registreres 1cm nedsenk.
Det registreres 1,5cm fall i våtsone.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Kommentarer

Det er ingen gjennomføringer i kald vegg.

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer

Det er ingen symptomer på fuktskader i overflater, ei heller riss, sprekker eller boom i fliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Overflater fremstår i god stand med godt utført flisarbeid.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

TG-0 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.
Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Dusj
- Servant
- Wc

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørgjennomføringer er skjult bak deksel. Det er ikke mulig og kontrollere mansjetter.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Overflater på rommet har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på utførelsen.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført.
Ingen avvik registreres.

Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

TG-0 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer
Grohe innebygget sisterne.
80x80 dusjnisje
60cm baderomsinnredning m/speil

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Kommentarer
Grohe innebygget sisterne.

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer
Krav til synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne trådte i kraft med TEK10.
«Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det er etablert waterguard.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Tilluft via luftespalte i dør.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Innebygget sisterne har tilfredstillende lekkasjesikring .
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

Ingen avvik registreres.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis i og omkring våtsoner.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikert baderomskabin.
I tillegg er badet ikke vært i bruk siden ferdigstillelse.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer
Badet er bygget etter TEK10 eller nyere.
Ved bygging fra TEK10 skal det foreligge dokumentasjon på arbeider som er utført eller navn på utførende.
Selger har fremlagt tilstrekkelig med opplysninger.

22 OPPVARMING

Beskriv
Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på begge bad.
- Vannbåren gulvvarme i stue og entre/hall.
- Panelovn på soverom.

23 OVERFLATER

Beskriv
Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips/betong.
Tak: Hvite stålprofiler på begge bad. Malt elementdekke i stue/kjøkken. Øvrige rom malt gips.

Overflater er nytt og fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å undersøke synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

24 BOD I KJELLER

Beskriv
Bod nr :L8-H202-02
Størrelse: 6m2

25 RAPPORTBILDER

BALKONG/ TERRASSE



Det er etablert en balkong på 20m2.

ELEKTRISK



Sikringsskap er plassert i bod.
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på anlegget.

VANNBÅREN VARME



Merking av vannbåren er tilfredstillende utført.

VANNLEDNINGER



Rørskap bad 1



Rørskap hovedbad.
Det foreligger nødvendig dokumentasjon på begge anlegg.

HOVEDBAD



Mansjett er ikke mulig å kontrollere på denne type sluk.

BAD



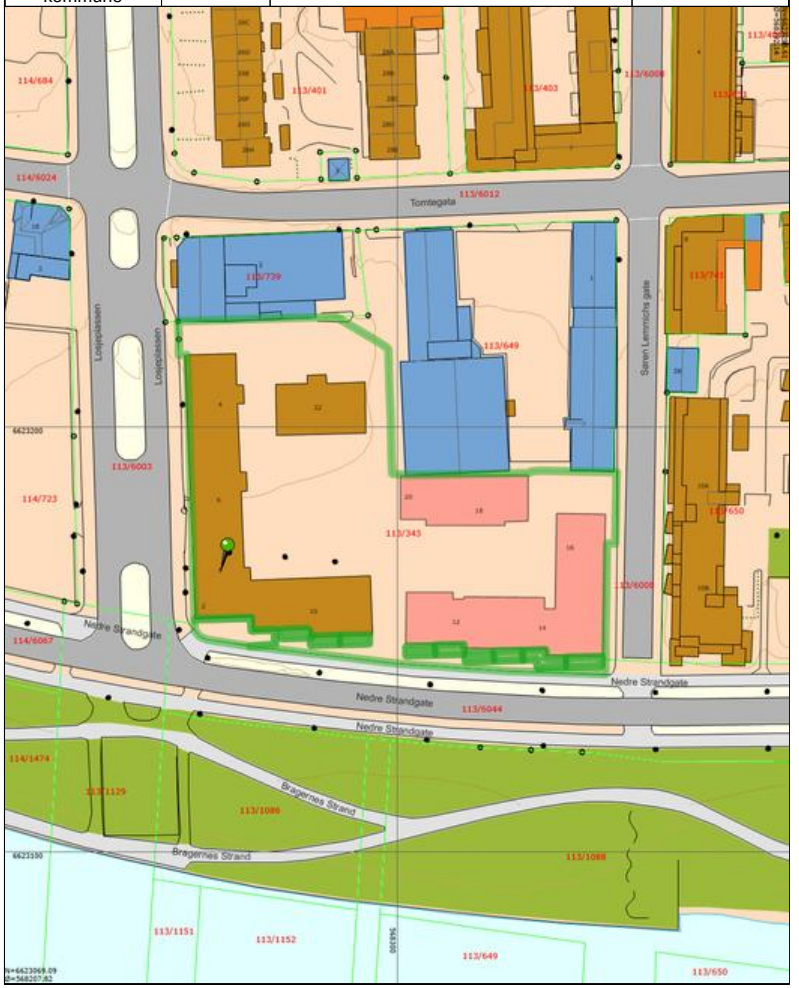
Mansjett er ikke mulig å kontrollere på denne type sluk.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Losjeplassen 8 3015 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



20.10.2022 10:51:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fortauskant
- Sti
- Vegkantavkjørsel
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Elve- og bekkekant
- Park
- Annet
- MatrikkelnummermedSnr
- Europaveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt
- Teiggrensepunkt
- Steingjerde
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gang- og sykkelvegkant
- Trafikkøykant
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Eiendom
- Veg på bru
- Elv og bekk
- Lekeplass
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Flaggstang
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangvegkant
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Brukonstruksjon
- Høydekurve
- Bebygd område

20.10.2022 10:51:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 38
	Adresse:	Losjeplassen 8 3015 DRAMMEN			
	Annen info:	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate			



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- PblTiltak
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- RpFormålgrense
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Park
- Bolig/Forretning/Kontor
- Flomfare
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Park
- MatrikkelnummermedSnr
- Europaveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Bru
- RpOmråde igangsatt
- RpFareGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Boligområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Torg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Elv og bekk
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpBestemmelseGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Frisiktlinje
- Kjøreveg
- Vann- og avløpsanlegg
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Andre sikringssoner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/02038-98	Noemi Martinelli	27.01.2023

Losjeplassen 2–22, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 343 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SVANEGANGEN UTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for fire boligbygg med 132 leiligheter mm. mottatt 13.01.2023. Søknaden var fullstendig samme dag.

Det ble gitt rammetillatelse 05.12.2019 til riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire boligbygg med til sammen 132 leiligheter, med tilhørende parkeringsanlegg og funksjoner i sak med saksnummer BYGG-19/02293-16.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for fire boligbygg med 132 leiligheter.

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

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Utomhusplan	datert	11.01.2023

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921 234 554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 15, datert 13.01.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang

- Det ble gitt rammetillatelse 05.12.2019 for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire boligbygg med til sammen 132 leiligheter, med tilhørende parkeringsanlegg og funksjoner i sak med saksnummer BYGG-19/02293-16 (Drammen).
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 1) 23.04.2020 for deler av tiltaket – riving av hele bygg, og deler av bygg i sak med saksnummer BYGG-20/02038-6.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 2) 11.08.2020 for deler av tiltaket som gjelder gravearbeider og spunting av byggegrop i sak med saksnummer BYGG-20/02038-12.
- Det ble mottatt erklæring om ansvarsrett for utførende kalkcementpæler sammen med gjennomføringsplan versjon 4, datert 11.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-16.
- Det ble mottatt melding om endring av ansvarsrett for PRO Geoteknisk prosjektering sammen med gjennomføringsplan versjon 5, datert 17.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-17. *«Erklæring om ansvarsrett signert av Multiconsult 26/06-2019 opphører. Ansvarsområdet overtas av Terraplan AS»*
- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 14.09.2020 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-22.Følgende endringer ble godkjent i endringstillatelsen:
  - Plassering av adkomst til felles takterrasser på bygg C
  - Ny takterrasse på øverste plan for bygg C
  - Utførelse av rømningstrapp for bygg C
  - Nye og endrede balkonger for bygg B
  - Mindre fasadeendringer på bygg A
  - Mindre fasadeendringer på bygg D
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 3) 20.10.2020 for deler av tiltaket som gjelder betongarbeider kjeller og tekniske føringer i sak med saksnummer BYGG-20/02038-29.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 4) 14.12.2020 for deler av tiltaket som gjelder råbygg og badekabiner i sak med saksnummer BYGG-20/02038-35.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 5) 07.04.2021 for deler av tiltaket som gjelder tett bygg, innvendig tømrer- og tekniske arbeider, taktekking, murarbeid, og løfteinnretninger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-39.
- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 02.07.2021 for fasade nord og planløsning på bygg C, utvendig rømningstrapp utgår og arealet innlemmes i bygningskroppen i sak med saksnummer BYGG-20/02038-46.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 6) 13.07.2021 for deler av tiltaket som gjelder utvendige trapper, og fasader i sak med saksnummer BYGG-20/02038-52.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 7) 13.12.2021 for deler av tiltaket som gjelder utomhus, plassbygde bad, glassfasader og rekkverk på terrasser og balkonger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-59.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 8) 25.02.2022 for deler av tiltaket som gjelder næringsareal i sak med saksnummer BYGG-20/02038-69.

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 27.06.2022 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-74 for følgende endringer:

    - Plan 6 etasje Bygg B, ny bod i korridor.
    - Plan 7 etasje Bygg A, utvidelse av inngangsparti for to toppleiligheter.
    - Kjellerplan, reduksjon av kjellerareal mot nord og redusert antall utvendige kjellertrapper.

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 04.08.2022 for deler av tiltaket som gjaldt BYGG A (Losjeplassen 2-10), og bygg D (Losjeplassen 22), kjeller, samt personheiser- NiNr: 1300575975, NiNr: 1300575976, NiNr: 1300575977, NiNr: 1300575984, og NiNr: 1300575978 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-80.

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 27.09.2022 for Bygg B (Losjeplassen 12-16), bygg C (Losjeplassen 18-20), og personheiser- NiNr: 1300575983, NiNr: 1300575980, NiNr: 1300575981, og NiNr: 1300575982.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Noemi Martinelli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SVANEGANGEN UTVIKLING AS

V E D T E K T E R

F O R

SVANEGANGEN SAMEIE
(Med forbehold om endringen frem til etablering av Sameiet)
org. nr. (under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Svanegangen Sameie, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjon på eiendommen gnr. 113, bnr. 343 i Drammen kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, areal på svalganger og private uteareraler. Balkonger/verandaer inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eierbrøkene er fastsatt ut fra BRA-arealet av den enkelte bruksenhets hoveddel, med unntak av terrasser/balkonger/verandaer og annet privat uteareal.

Alle boligseksjoner som er solgt med parkeringsrett, har tinglyst bruksrett eller leierett til parkeringsplass i næringsseksjon parkering, snr. 134.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 113, bnr. 343 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ved korttidsutleie skal utleie meldes til styret senest 3 dager før utleie.

(5) I alle utleieforhold, også korttidsutleie, plikter seksjonseier å gjøre leietakeren kjent med ordensreglene for sameiet. Seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for mislighold og økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(6) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) På private balkonger, i sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles uteareraler, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.

(7) Gjesterommet inngår i sameiets fellesareal og eies av seksjonseierne i fellesskap. Bruk av gjesterom reguleres av ordensreglene som er fastsatt av årsmøtet. Utleie administreres av styret i sameiet, eller den de setter til administrasjon, og styret skal se til at alle beboere/seksjonseiere har lik tilgang til å benytte dette gjesterommet. Døgnpris/vederlag fastsettes av styret i sameiet.

(8) Unødig lukt i forbindelse med matlaging skal unngås så langt det er mulig, men på takterrasser vil det kunne merkes lukt ved matlaging i næringslokalene i 1. etasje på grunn av avtrekk over tak.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Det er felles infrastruktur for ladning av el-bil. En seksjonseier kan etter avtale med eier av næringsseksjon parkering (snr 134) anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som eier av snr 134 anviser. Det er et krav at ladepunktet er tilpasset eksisterende infrastruktur for ladning. Det kan bare nektes samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av ladepunkt og strøm ved bruk dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at eier av næringsseksjon parkering (snr 134) pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling fremgår av punkt (3) og (4) under, eller disse vedtektene for øvrig. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punkt 4.

(3) Særskilt fordeling av felleskostnader:

(a) Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene;
- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i boligdelen
- kostnader til drift og vedlikehold av heis
- Vedlikehold/drift av felles adkomstarealer til boligdelen, felles takterrasser og oppganger
- Fasade over grunn som kun tilhører boligdel
- Renhold av fellesareal i boligdelen inkl utvendig vask av vinduer uten tilkomst
- Strøm i fellesareal i boligdelen og atrium
- Stell av felles grøntarealer
- Snømåking og strøing på sameiets eiendom
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til boligseksjonene

(b) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjon 1. etg (snr 133);
- Fasade over grunn som kun tilhører næringsdelen i 1. etg.
- kostnader til drift og vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art
- Uteområde i forbindelse med næringsseksjonen
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til næringsseksjonen

(c) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjon parkering (snr 134);
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegget, herunder også kjøreport og nedkjøringsrampe til garasjeanlegget
- Renhold, drift og vedlikehold av innvendige vegger, kjørebane og område for parkeringsplassene i garasjeanlegget
- Felles merking o.l. av parkeringsplasser
- Den del av forsikringspremien som gjelder snr 134
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til parkeringsanlegget

(d) Følgende kostnader fordeles likt på alle boligseksjonene:
- TV og Bredbånd
- Renovasjon

(e) Følgende kostnader fordeles likt på alle seksjonene (bolig og næring):
- Administrasjon av sameiet, forretningsførsel

(f) Følgende kostnader fordeles forholdsmessig iht. brøk på alle boligseksjonene og næringsdelen i 1. etg (snr 133) (næringsseksjon parkering skal ikke belastes):
- Kostnader til drift og vedlikehold av snøsmelteanlegg
- Den del av forsikringspremien som ikke gjelder snr 134

(4) Kostnader til fjernvarme kreves inn akonto og avregnes årlig. Styret får fullmakt til å innhente og overføre målerdata som er nødvendig for å foreta avregninger av forbruk.

4-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

4-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

4-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Slik adgang skal også gis hvis det er nødvendig i forbindelse med tilsyn eller vedlikehold av heis. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Årsmøtet

7-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 7-2 (1).

7-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuell årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.
-

7-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 eller 4 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at 1 styremedlem representerer næringsseksjonen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

8-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av *2 styremedlemmer* i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Rettighet for naboeiendom – gnr. 113 bnr. 649 og 739

(1) Sameiets naboeiendommer gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har i felleskap en vederlagsfri utbyggingsrett til bygging av parkeringskjeller under bakken (anleggseiendom) på en avgrenset del av sameiets eiendom iht. tinglyst erklæring og avtale av 13.05.2022 (Parkeringskjelleren) samt tinglyst rett til rett til kjørbar adkomst til Parkeringskjelleren gjennom parkeringskjelleren på gnr. 113 bnr. 343 (næringsseksjon parkering, snr. 134).

(2) Seksjonseierne/sameiet har ikke eiendomsrett til Parkeringskjelleren og har heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av overføringen av hjemmelen til Parkeringskjelleren til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(3) Seksjonseierne/sameiet må undertegne på alle nødvendig dokumenter i forbindelse med byggingen av Parkeringskjelleren, herunder alle fradelingsdokumenter for opprettelse av denne eiendommen (Parkeringskjelleren) i matrikkelen og etterfølgende skjøtet/hjemmelsdokument i forbindelse med at hjemmelen til denne eiendommen overføres til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(4) Dersom det er nødvendig med et formelt årsmøtevedtak i sakens anledning, skal det avholdes og vedtak fattes i samsvar med denne bestemmelsen i vedtektene.

(5) Det er styret i sameiet som skal undertegne på dokumentene på vegne av alle seksjonseierne. Det henvises til tinglysingsloven § 13, 6. ledd, for tinglysing av

dokumenter som gjelder felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie og til eierseksjonsloven § 60, 1. ledd, 1. og 2 punktum som lyder slik:

«Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.»

(6) Eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har rett til å benytte den aktuelle delen av fellesarealet på eiendommen i forbindelse med bygging av Parkeringskjelleren. Det følger av avtalen med eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 at anleggsperioden som legger beslag på dette arealet skal være så kort som mulig og at uteområdet til sameiet raskest mulig skal tilbakeføres/reetableres.

(7) Seksjonseierne/sameiet er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for Parkeringskjelleren vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(8) Eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har rett til å etablere gjennomkjøringsåpning ved fysiske på tiltak i kjellerveggen (sameiets eiendom) fra næringsseksjon parkering (snr. 134) inn til sin parkeringskjeller (Parkeringskjelleren). Dersom dette ikke er mulig, tillates etter nærmere avtale at tekniske innretninger til kjøreporten for gjennomkjøring plasser på veggen eller taket i parkeringskjelleren til gnr. 113 bnr. 343. Sameiet/seksjonseierne kan i denne forbindelse ikke fremme innsigelser eller kreve noen form for økonomisk kompensasjon som følge av støy, støv og andre ulemper så lenge arbeidene med etableringen av gjennomkjøringsåpningen varer.

(9) Nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 10) kan ikke endres uten samtykke fra eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 10) skal gjelde til Parkeringskjelleren er ferdig utbygd og hjemmelen er overført til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739. Fra og med dette tidspunkt kan nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 10) slettes.

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket er på 4 855 kroner for leilighetspakke og 5 355 kroner for hus-/hyttepakke, mens honorar til Söderberg & Partners er på 850 kroner. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for pakken.

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

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

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

© 1961 KOKUNO STUDIO

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: 10-0426/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Losjeplassen 8 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 343, snr 38 (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