

Leiv Eriksons gate 2B



Velkommen til

Leiv Eriksons gate 2B



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2024

Gulskogen

Innholdsrik 4-roms leilighet - Nydelig uteplass + balkong - Overflateoppusset - Parkering - Sentralt og pendlervennlig

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960

Ansvarlig megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no


2B


2B



Kort fortalt

- Velkommen til Leiv Erikssons gate 2b!

- Dette er en flott og innholdsrik 4-roms leilighet beliggende i et veletablert boligområde på Gulskogen.
- Leiligheten ligger i 2. etasje, samt er det flotte uteplasser.

- Leilighetens høydepunkter:
- 3 soverom
- Separat kjøkken
- Lys stue med utgang til balkong
- De fleste overflater oppusset
- Varmefolie
- Downlights
- Peis
- Pent opparbeidet uteplass
- Nyere vinduer
- Parkering
- Bodarealer i kjeller

- Fra boligen har du alt du trenger i hverdagen med bare minutters gange unna.
- Gulskogen kjøpesenter ligger like ved, og har et rikt utvalg av butikk- og servicetilbud.
- Kort vei til skoler og barnehager. Gode pendlermuligheter med både togstasjon og bussholdeplass i nærheten.
- Rikt med tur- og rekreasjonsområder, både med treningssentre og natur.

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 2 kvm. Entré
Total BRA: 2 kvm.
TBA: 41 kvm. Det er oppført en platting på 36m2 som opplyses tilhøre denne enheten.
Det er oppført en terrasse på 5m2.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 16 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


2A


welcome









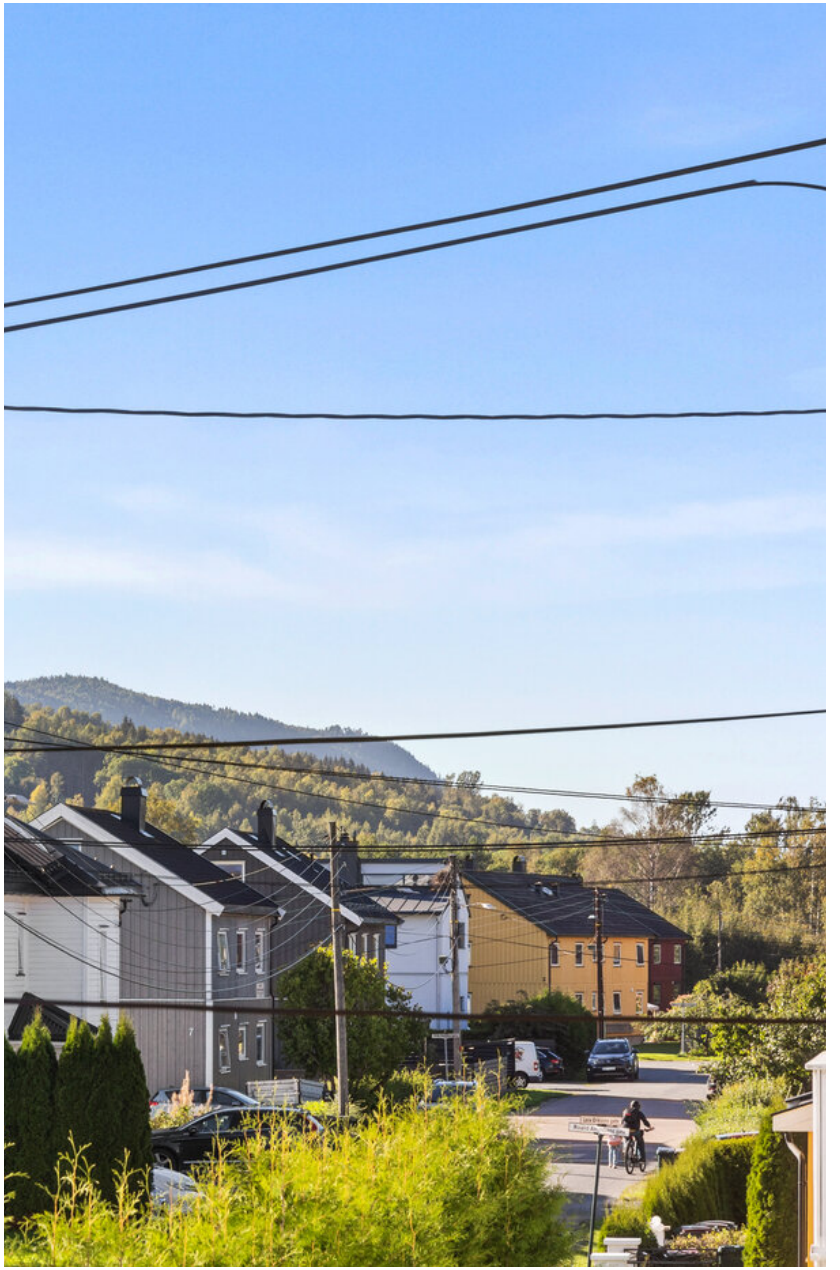













Electrolux


LE MARAIS
fleuriste
PARIS


















2B












Billetter/Tickets


GULSKOGEN SKOLE





Informasjon

Leiv Eriksons gate 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0323/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Leiv Eriksons gate 2B, 3048 DRAMMEN
Gnr 109, bnr 93, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Isa Øzturk
Durdu Øzturk

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 2 kvm. Entré
Total BRA: 2 kvm.
TBA: 41 kvm. Det er oppført en platting på 36m2 som opplyses tilhøre denne enheten.

Det er oppført en terrasse på 5m2.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bod
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger seksjonert som tilleggsdel til enheten. I området seksjonert inn som felles bodareal/vaskerom er det også opplegg for vaskemaskin med vann/avløp tilknyttet kun denne enheten ifølge praksis i sameiet

Innhold

1. etasje: Eget inngangsparti m/trappegang
2. etasje: Gang, bod, stue, kjøkken, bad, 3 soverom. Utgang til veranda.

Standard

1. etasje:
Entré/gang: Adkomst via eget inngangsparti med trappegang med skyvedørsgarderobe.

2. etasje:
Gang: Trappeadkomst opp til gang med lagringsmuligheter i bod.
Gang, stue, kjøkken og soverom har fått nye gulv med varmefolie under, for lun og behagelig oppvarming. Leiligheten for øvrig er diverse overflateoppusset, har nye lister og karmer, nye vinduer, innvendige dører mm. De fleste rom har også downlights i tak for behagelig belysning.

Stue: Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter for både sofa og spisebord. Stuen har i tillegg til varmefolie en fin peisovn som gir behagelig oppvarming vinterstid. Fra stue er det utgang til veranda med gode solforhold og plass for loungemøblement.

Kjøkken: Fint kjøkken med glatte overflater. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene og kjøkkenvifte er av nyere dato, samt er det etablert vannstopper på kjøkken.

Bad: Eldre bad som inneholder dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Badet har behov for oppgradering.
Opplegg for vaskemaskin er etablert i bod av selger, utdannet rørlegger. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er sluk i bod, og at waterguard bør være tilkoblet. Det er også vaskerom nede med vann og avløp som kun denne seksjonen disponerer iht opplysninger fra selger.

Soverom: Leiligheten har tre soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe.

Parkering

Det medfølger en fast biloppstillingsplass iht seksjonering, men plasseringen er noe omdisponert iht dagens bruk. Denne seksjonen parkerer i dag i tilknytning til sitt inngangsparti, med mulighet for å parkere to biler etter hverandre.
Gode gateparkeringsmuligheter for øvrig.

Modernisering og påkostninger

Uteplass
- Bygget terrasse
- Bygget tak over liten trampoline eller sykkel

Innvendig:
- Etablert soverom 3
- Etablert bod
- Etablert vannstoppsystem på bod og kjøkken, styres fra kjellerkran
- Byttet plassering av 2 dører
- Alle innvendige dører byttet
- Malt flater innvendig
- Komfyr og platetopp
- Kjøkkenvifte
- Vifte på baderom, automatisk
- Varmeovn på bad
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Gulv
- Lister
- Spotter
- Sensor for lys i trappen og en foran bad
- Varmefolie på alle viktige rom
- Skiftet sikringer i sikringsskap
- Montert garderober
- Skiftet alle vinduer
- Ny balkongdør
- Lagt ekstra isolasjon på loftet
- Etablert elektrisk markise på balkong
- Etablert utekran (drypper litt, må vurderes byttet)

Selger har fått utført stikkontroll i forbindelse med salget. Resultat uten avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Elektrisk: Nye spotter i leiligheten, diverse belysning. Varmefolie i entré (2. etasje), stue, 3 soverom og i kjøkkenet. Nye stikkontakter og brytere i store deler av leiligheten. Stikkontakt ute på balkong ble lagt om til utekontakt. Ny innmat i sikringsskap. Ny elektrisk vifte på badet og panel ovn. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Stikkkontroll utført før salg av Granitor AS. Ingen avvik i 2024.
- Vann/avløp: Montert vannmåler av Jensen Varme og Sanitær AS.Det var lagt klart reserve rør-i-rør fra kjøkkenet ned til kjeller fra tidligere eier. Koblet dette selv, da det eksisterende stålrør ble tett. Lagt opp opplegg for vaskemaskin, Vannstopper kjøkken bod kjeller. Arbeidet er utført av huseier som er rørlegger.
- Innredning: Har satt inn noen lettvegger for å gjøre om deler av stuen til et soverom nr 3 og deler av entre er gjort om slik at det nå er en liten bod der.
- Diverse egeninnsats i selgers eiertid: Nytt gulv, nye dører innvendig, karmer, lister, balkongdør, alle vinduer, laminatgulv, bygget terrasse ute, montert garderobeløsninger soverom 1, garderobeløsninger gang nede, lagt extra isolasjon i loft og diverse overflateoppussing av leiligheten. Arbeidene er utført av faglært på dugnad.
- Diverse: En fast parkeringsplass medfølger. 2 lys punkt i kjeller og kjellertrapp går på meg. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Samsvarserklæring:Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte

- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i teglstein.
- Yttervegger oppført med skallmur/ teglstein/puss.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken: TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.
- Trapp: TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Avløpsrør: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Varmtvannsbereder: TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
- Ventilasjon: TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.
Elektrisk anlegg: Ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske arbeidet/anlegget montert etter 01.01.1999.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille: TG3 settes med bakgrunn i avvik i tolleranskekra vedr. høydeforskjell.
- Våtrom: TG3 settes da rommet er over godt forventet levetid, ikke tilfredstillende tettesjikt/mansjett og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Ett av garderobeskap soverom

Paviljong kan selges med videre etter nærmere avtale om pris.
Tv-benk kan medfølge.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
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.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen informasjon som tilsier at utleie ikke er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré (1. etg.)
- Ildsted plassert i stue.
- Varmefolie i alle rom foruten bad og bod.
- Øvrig oppvarming via panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Det foreligger feierapport med avvik som er rettet av nåværende eier. Se vedlagt informasjon i prospekt. Kjøper overtar ansvaret for å følge opp denne.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 328 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 724,-

Avløp kr 7 329,-
Vann kr 4 675,-
Renovasjon kr 3 720,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 061,- pr år (innbetaling til sameiets konto kvartalsvis)
- Internett fra Telia kr 555,- pr mnd. 500/20 hastighet

Sameiet deler på bygningsforsikringen med felles innbetaling til den ene beboeren.
I tillegg betaler denne seksjonen for to lamper i kjeller, hvor de andre beboerne betaler inn totalt kr 300,- pr år fr dette.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 1 016 370
Som sekundærbolig: kr 3 862 204

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Leiv Eriksonsgate 2, orgnr. 819130612

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner.
Det betales ikke månedlige felleskostnader.
Kr 19 876,- per år i felles bygningsforsikring fordelt etter sameiebrøk.

Det må i framtiden påregnes kostander for vedlikehold av bygningsmassen. Ingen konkrete planer per dags dato ifølge styreleder.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger ikke vedtekter eller husordensregler, og sameiet har ikke felleskostnader. Det arrangeres huseiermøte 2 ganger i året.

Sameiets forsikring

Frende Forsikring
Polisenr. 673339

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 741 kvm (Eiertomt)
Leiligheten har stor uteplass med terrasse på 36 kvm som er seksjonert til denne enheten.
Uteplassen er pent opparbeidet med både plassbygget pergolaløsning med vindruer, og moderne pergolaløsning med solskjerming. Her er det meget solrikt og koselig, skjermet og lunt. Den frittstående pergolaen kan medfølge salget etter nærmere avtale.

Arealet som ikke er seksjonert til hver enkelt enhet regnes som fellesareal, og 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

området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Det er inntegnet en parkeringsplass til hver av boligene, samt to gjesteparkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at deler av takutstikk på felles inngangsparti ligger utenfor tomtegrense. ref. vedlagte kartutsnitt.

Adkomst

Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott leilighet med sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Gulskogen!

Beliggenheten byr på gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, kollektive tilbud og Gulskogen kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Gulskogen senter har et rikt utvalg av butikker og ulike servicetilbud, med Kiwi og Meny som har et rikt utvalg av matprodukter. I tillegg ligger det en stor Rema 1000 butikk rett ved senteret.
Her bor du enkelt med kort vei til "alt" man måtte trenge i hverdagen.

Fra leiligheten er det kort vei til ulike tur- og rekreasjonsområder, med bl.a. Gulskogen gård og flotte parkanlegg ved Drammenselva og på Sølfastøya. Langs elva er det gang- og sykkelvei helt ned til sentrum.
Gangavstand til Gulskogen idrettspark, med gressbane og kunstgressbaner samt CrossFit Drammen. I tillegg er det kun en kort spasertur til ballplass og akebakke i Rødgata.

Det er cirka 5 minutter med bil til Drammen sentrum med ytterligere servicetilbud. Kort avstand til Drammen skisenter med alpinanlegg, Down-hill sykling og klatrepark. Parallelt med skisenteret er vandring opp Kjøsterudjuvet en flott naturopplevelse. Spiraltoppen på Bragernes er også et attraktivt friområde med utsikt, restaurant og friluftsmuseum.

Videre byr beliggenheten på umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og ballplass.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetsblokker og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon. Ca. 3 minutters gangavstand til busstopp med linje 25. Ca. 9 minutters gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time retning Asker/Oslo eller Kongsberg. Ca 35 minutter med tog til Nationaltheateret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Gulskogen avdeling Rødgata, Kjerraten barnehage og Teknabarnehagen Tellus som alle ligger innenfor en gangavstand på ca. 3 til 6

minutter.

Ca. 7 minutters gangavstand til Rødskog barneskole og ca. 14 minutters gangavstand til Gulskogen barne- og ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående samt skoler i sentrum av Drammen.
Drammen tilbyr også en av Norges nyeste universiteter, Universitetet i Sørøst-Norge, også kjent som USN. USN Campus Drammen holder til i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse (innflytningsattest) for oppføring av eiendommen datert 07.10.1960.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring/påbygg/ombygging til 4 leiligheter, datert 01.11.2002.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 05.10.2015 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.
I tillegg ligger eiendommen under kommunedelplan for Gulskogen, datert 07.05.1997 med ukjent formål.

Gjeldende regulering i området:
- Detaljregulering for planundergang Rødgata, datert 16.06.2015 med formål i anlegg- og riggområde, annen veigrunn/grøntareal, boligbebyggelse, energianlegg og frisikt.

Relaterte planer i området:
- Detaljregulering for Lie høvleri, vestre del, datert 20.03.2012
- Detaljregulering for Guldlisten 35 og 20 (Gulskogen senter), datert 20.02.2018
- Detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen, datert 24.04.2018
- Reguleringsplan for Gulskogen cellulose, Drammen kommune, datert 04.08.1982
- Reguleringsplan for Guldlisten 55 og del av Guldlisten 45, datert 22.06.2004
- Reguleringsplan for Gulskogen senter og Guldlisten, datert 30.08.2005

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Konsesjon

Det hviler ikke odel på eiendommen.
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/109/93/2:
09.01.2003 - Dokumentnr: 311 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2003 - Dokumentnr: 311 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/330
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2,3 og 4.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 70 000,-
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. 14 719,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 132 720,- 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,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2025

Ansvarlig megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Leiv Eriksons gate 2B

Leiv Eriksons gate 2 B
3048 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 98 m^2
BRA-i: 82 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	2	0

Supertakst
GNR: 109 BNR: 93 SNR: 2

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Leiv Eriksons gate 2 B
3048 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**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.
TG-1	**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.
TG-2	**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
TG-3	**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
TG-IU	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.

2. Om rapporten

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, 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt 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 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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/23191

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 8mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell på kjøkken.
Ved nivelering av laser registreres det 31mm høydeforskjell over gang-soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det er ikke etablert våtsone rundt dusjkabinett.
Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom uten å påvise fukt.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at sluket uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk.
I tillegg er det ikke tettesjikt bak våtsone.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt forventet levetid, ikke tilfredstillende tettesjikt/mansjett og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt og sluk på dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken oppført rundt 2013. Alder kan ikke bekreftes.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: ca 20år

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være en betydelig økt risiko for fallskader, noe som kan føre til alvorlige personskader, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet rundt 2002
Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør opplyses være skiftet i 2008 i tidligere salgsoppgave.
(Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.)
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Konsekvensen av avløpsrør som er over 20år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 2002. Noe av anlegget er nyere.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, men deler av anlegget er oppført av Elektrisk Produksjon AS.
Det opplyses om utført stikk-kontroll på anlegget i 2024 uten å påvise avvik. Det påpekes at dette ikke er en godkjent el-kontroll.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger/leiligheter er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert en bod i rom godkjent som «gang».
Øvrig samsvarer med byggegodkjente tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
20.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Durdu Øzturk**
Navn: **Isa Øzturk**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* 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.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Leiv Eriksons gate 2 B, 3048 Drammen**

Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	109	Bruksnr:	93	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1960**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i teglstein.
- Yttervegger oppført med skallmur/ teglstein/puss.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. 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	80	80	0	0	41
1. etasje	18	2	16	0	0
Totalt m²	**98**	**82**	**16**	**0**	**41**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	78	2	Stue - 29m2 Soverom - 7m2 Soverom - 6,5m2 Soverom - 11,7m2 Gang - 1,8m2 Kjøkken - 7,3m2 Bad - 3m2	Bod - 2m2
1. etasje	2	2	0	Entre 2,2m2	
Totalt m²	**82**	**80**	**2**		

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er fremvist dokumentasjon (seksjonering) på at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er oppført en platting på 36m2 som opplyses tilhøre denne enheten. Det er oppført en terrasse på 5m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting er oppført i 2023. Terrasse med ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er etablert en terrasse på 5m2. Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter. Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd. Det er etablert en platting på 36m2. Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord. Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Hvite 3-speils formpressede innerdører. Vinduer med 2-lags glass .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er skiftet i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2021.

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er tilstrekkelig isolert.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 8mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell på kjøkken.
Ved nivelering av laser registreres det 31mm høydeforskjell over gang-soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted plassert i stue,

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Leilgiheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken oppført rundt 2013. Alder kan ikke bekreftes.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: ca 20år

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av.
Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.7 Lovlighet







Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert en bod i rom godkjent som «gang».
Øvrig samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger innflytningstillatelse på bygget datert 1960.
Det er foreligger ferdigattest datert 2002 på bruksendring til 4 enheter.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være en betydelig økt risiko for fallskader, noe som kan føre til alvorlige personskader, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra rundt 2002.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast med forgrening til plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet rundt 2002
Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør opplyses være skiftet i 2008 i tidligere salgsoppgave.
(Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.)
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Konsekvensen av avløpsrør som er over 20år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger



Stoppekran er plassert i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra rundt år 2002 og 2024. Det opplyses om at det delvis er lagt rør i rør på vannrør. Det opplyses om at det er trukket klart nye rør opp til leiligheten som kan påkobles både kjøkken og eventuelt nytt bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er oppført med kobber og noe rør i rør.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer, Ingen symptom ved befaring.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Det opplyses dog i tidligere salgsrapport at utvendig VA er skiftet rundt 2008.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 2002. Noe av anlegget er nyere.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, men deler av anlegget er oppført av Elektrisk Produksjon AS.
Det opplyses om utført stikk-kontroll på anlegget i 2024 uten å påvise avvik. Det påpekes at dette ikke er en godkjent el-kontroll.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 13år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger/leiligheter er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.14 Våtrom



Ikke synlig mansjett i klemring.



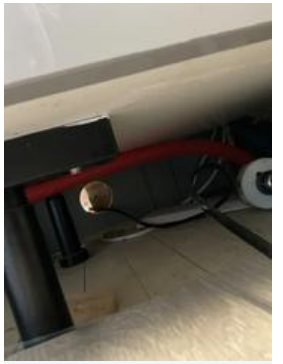
Vindu plassert i våtsone.
Det er ikke membran/tettesjikt bak våtsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Rommet mangler tilluft.



Det er utført hulltaking og kamerasøk mot våtsone.

Oppsummering av våtrom	TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det er ikke etablert våtsone rundt dusjkabinett.
Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom uten å påvise fukt.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at sluket uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk.
I tillegg er det ikke tettesjikt bak våtsone.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt forventet levetid, ikke tilfredstillende tettesjikt/mansjett og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt og sluk på dokumenteres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.15 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Belegg på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Våtromsplater på bad. Øvrigre rom brystpanel med strietapet
Tak: Malte overflater alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
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.

6.16 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler i entre.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmefolie i alle rom foruten bad og bod.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

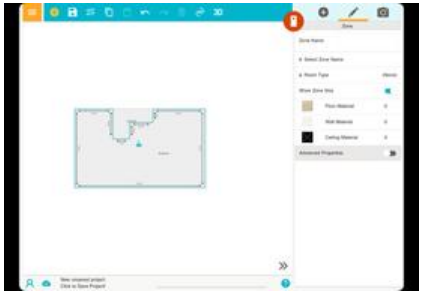
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0323/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Leiv Eriksons gate 2B, 3048 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Isa Øzturk, Durdu Øzturk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 673339
Forsikret i: FRENDE

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punk 9

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nye spotter i leiligheten, diverse belysning. Varmefolie i entre (2etasje), stue, 3 soverom og i kjøkkenet. Nye stikkontakter og brytere i store deler av leiligheten. Stikkontakt ute på balkong ble lagt om til utekontakt. Ny innmat i sikringsskap. Ny elektrisk vifte på badet.og panel ovn.

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

Eventuell kommentar: Stikkkontroll utført før salg av Granitor AS. Ingen avvik 2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. montert vannmåler av jensen varme sanitær as.Det var lagt klart reserve rør i rør fra kjøkkenet ned til kjeller fra tidligere eier. Koblet dette selv, da det eksisterende stålrør ble tett. Lagt opp opplegg får vaskemaskin, Vann stopper kjøkken bod kjeller. Arbeidet er utført av huseier som er rørlegger.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Har satt inn noen lettvegger for å gjøre om deler av stuen til et soverom nr 3 og deler av entre er gjort om slik at det nå er en liten bod der.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv,nye dører innvendig ,karmer,lister,balkongdør,alle vinduer, laminatgulv, bygget terasse ute, montert garderobeløsninger soverom 1, Garderobeløsninger gang nede,lagt extra isolasjon i loft og diverse overflate oppussing av leiligheten. Arbeidene er utført av faglært på dugnad.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En fast parkerings plass medfølger. 2 lys punk i kjeller og kjeller trapp går på meg. ta kontakt med megler får mer informasjon.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

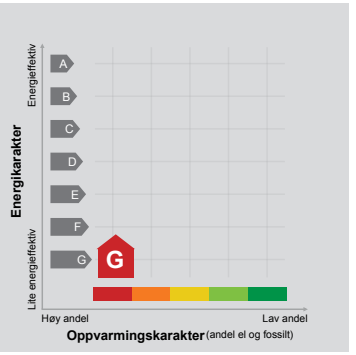
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0323/24

ENERGIATTEST

Adresse	Leiv Eriksons gate 2B
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7801335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33207
Dato	02.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/311/90
Uthentet 2024-09-17 12:09

Returneres etter tinglysing til

DRAMMEN KOMMUNE
BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
- 9 JAN. 2003
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR. 311

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
602	Drammen		109		93

LEIV ERIKSONS GATE 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
974491354	Partner Entreprenør A/S	1/1

Doknr 311 Tinglyst 09.01.2003 Emb 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	72	BG	13				25				37				49			
2	B	83	BG	14				26				38				50			
3	B	90	BG	15				27				39				51			
4	B	85	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/311/90
Uthentet 2024-09-17 12:09

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samaiebruken reduseres)
Tiltha 14/6-02 Olav Flaa	Partner Entreprenør A/S Olav Flaa Hans Petter Skøtt-Flaa pr. prokura i dette til fellesskap.	OLAV FLAA HANS PETTER SKØTT-FLAA

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

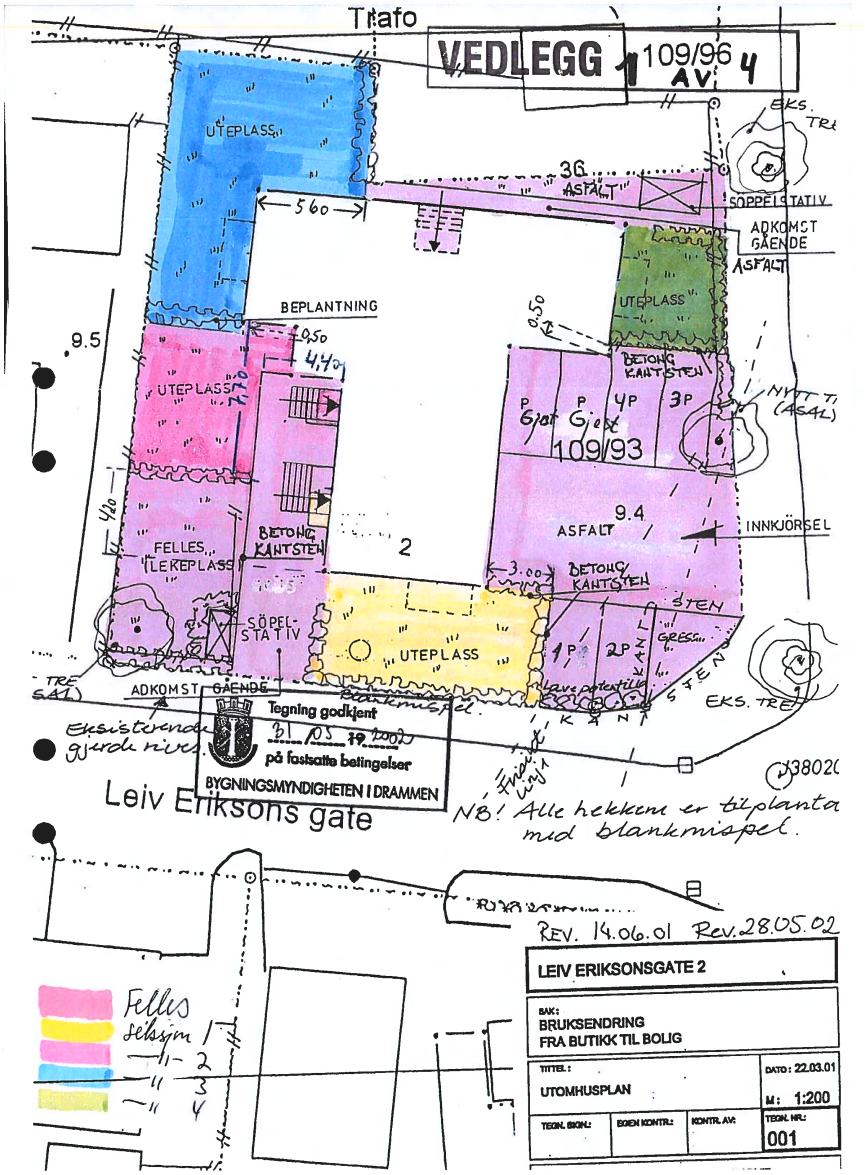
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
109	93			Drammen kommune

Dato: 18.12.02 — Stempel og underskrift: DRAMMEN KOMMUNE BYGGE- OG BEVILLINGSSAKER — Halvor Bjørge — Anne Gerete Adney

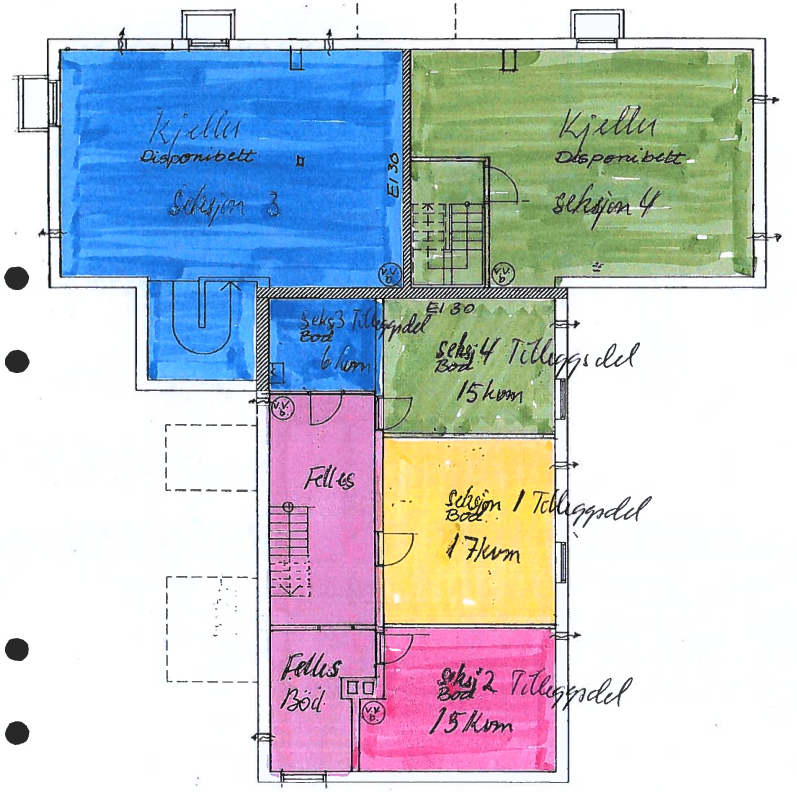
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/311/90
Uthentet 2024-09-17 12:09

VEDLEGG 2 AV 4



REV. 11.6.02

LEIV ERIKSONSGATE 2			
BAK: 4-MANNSBOLIG PARTNER ENTREPRENØR AS			
TITTEL: PLAN KJELLER			DATO: 28.09.01 M: 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.: 001
SIV.ARK.MNAL ERIK RØMCKE V/AUD LANDSTAD GRIMELUNDSHAUGEN 2, 0374 OSLO TLF. 22 14 10 45			

NB! Mindre unøyaktigheter i størrelse av kjellerboder kan forekomme.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/311/90
Uthentet 2024-09-17 12:09

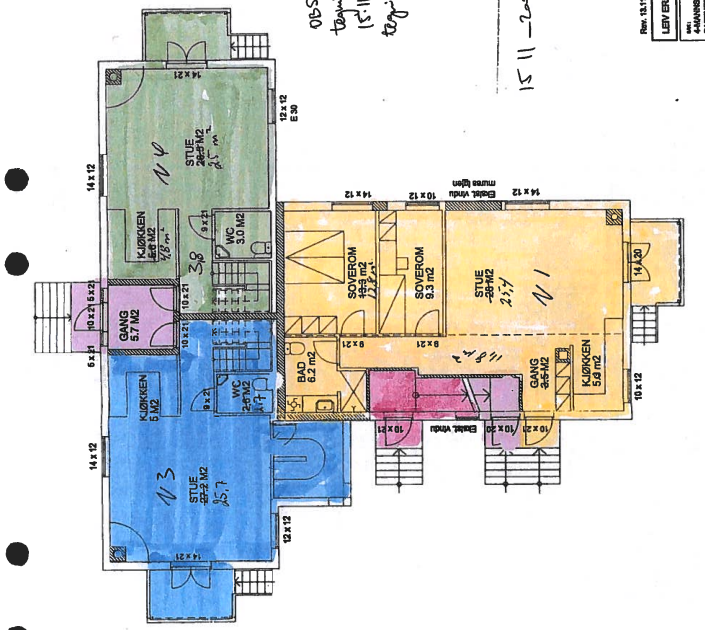
VEDLEGG 3 AV 4

Drammen kommune
15 NOV. 2001
Etasje

OBS! Dagmaring godkjent for 1. etasje 10.11.01 ... for 2. etasje

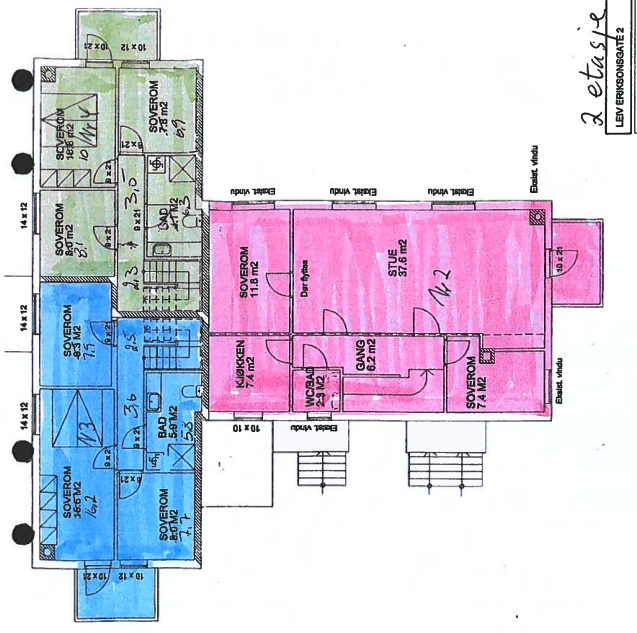
Rev. 13.11.01

LEIV ERIKSONSGATE 2			
BAK: 4-MANNSBOLIG PARTNER ENTREPRENØR AS			
TITTEL: PLAN 1. ETG.			DATO: 28.10.01 M: 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.: 002
SIV.ARK.MNAL ERIK RØMCKE V/AUD LANDSTAD GRIMELUNDSHAUGEN 2, 0374 OSLO TLF. 22 14 10 45			



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/311/90
Uthentet 2024-09-17 12:09

VEDLEGG 4 AV 4



Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Leiv Eriksons gate 2B 3048 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense fiktiv
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Trapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Forsenkningskurve
- Industriområde
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midlinje bane på bru
- Veg annen avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Loddrett mur
- Skrå forstøtningsmur
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Mast
- Høydekurve
- Park
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Midlinje bane
- Veg fiktiv grense
- Vegrekkverk
- Skjerm
- Svømmebasseng
- Bolig
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg undergang
- Kabelkanal
- Anleggsområde
- Bebygd område

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**109**	**93**	**0**	**2**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	7801335	0	Tatt i bruk	Bolig	559	0	0	559

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623401 Øst: 564813 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1960	13.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Leiv Eriksons gate 2B	109	93	0	2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	188	0	188
2	Hovedetasje	0	0	0	183	0	183
1	Underetasje	0	0	0	188	0	188

Referanse

J-Journalnummer: 0000574

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 22-06-2001

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

L 0 7 F V / 35281579 Geomatikk
109/93 0574 Ferdigattest

DRAMMEN KOMMUNE
Saksnummer/dokument nr.
00/00574/014
Arkivkode
ADR Leiv Eriksons gate 2
Avd/sek/saksbehandler
BBBE/BBBE/AIST
Deres ref.

Dato
01.11.2002

Partner Entreprenør AS
Nedre Eikervei 26

3045 DRAMMEN

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Tiltakshaver: Partner Entreprenør AS
Ansvarlig utførende,
kontrollerende og samordner: Partner Entreprenør AS

Gjennomført tiltak: Leiv Eriksons gate 2a, b, c
Bruksendring/påbygg/ombygging til 4 leiligheter

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.III § 19 og kap. V.

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

Aida Strand
overarkitekt

Kopi sendt:
Ansvarlig søker
Drammens regionens brannvesen,
VAR,
Buskerud Kraftnett as

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. overarkitekt
Aida Strand
Tlf. dir. fax 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)
Kommunens saksnr.
Side av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
	109	93			
Adresse	Leiv Eriksonsgt 2			Postnr. 3047	Poststed DRAMMEN

Det anmodes om
[X] FERDIGATTEST [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?
[X] *Hele* tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 190902
[ ] *Deler* av tiltaket
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
	00/00574 OLB	
	23 SEPT 2002	
	L42	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: BBBE AIST

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift
Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket
Foretak: PARTNER ENTREPRENØR AS
Dato: 190902 Underskrift: Torjus Berge
Gjentas med blokkbokstaver: TORJUS BERGE

Partner Entreprenør AS
Nedre Eikervei 26 - 3045 DRAMMEN
Tlf. 32 80 62 60 - Fax 32 80 62 61

© NBR nr. 5167 Juni-2001 Side 1 av 1

Drammensregionens brannvesen IKS
Langes gt. 11 - 3044 Drammen

Ark 7B

- Trygghet og sikkerhet for deg

dok : G-4

PARTNER ENTREPENØR AS
NEDRE EIKERVEI 26
3045 DRAMMEN

Dato 19.06.02

Kopi sendt:
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig kontrollerende prosjektering
Ansvarlig samordner/utførende
Ansvarlig kontrollerende utførelse

Drammen kommune
23 SEPT. 2002

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Adresse:	GNR.	BNR.	Tiltakshaver:
LEIV ERIKSONSGATE 2, DRAMMEN	109	93	PARTNER ENTREPENØR AS

Gjennomført tiltak: Varmeanlegg, Montering av 3 stk. Leca mini og montering av 3 stk. Dovre 1900 cb.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon,jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap.III § 19 og kap. V.

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

seksjonsleder

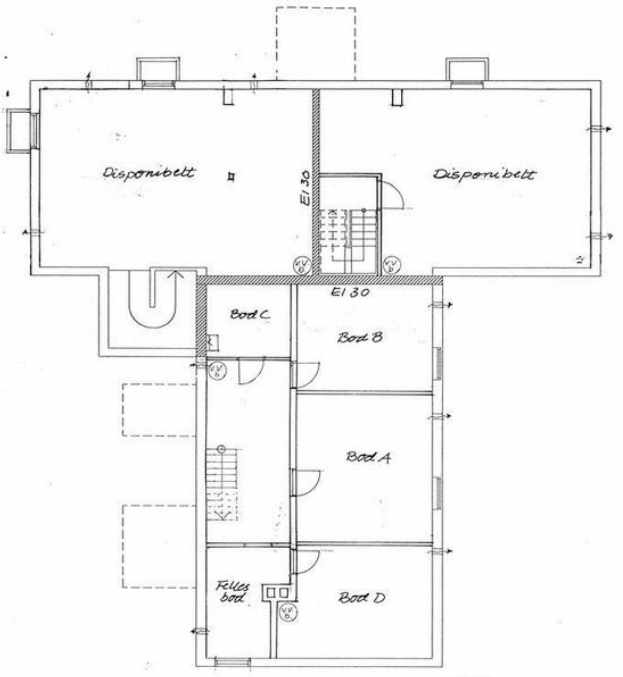
Rudi Torgensen
saksbehandler

Drammen, Lier, Sande og Svelvik

Sentralbord: 32 27 73 50
Faks.brann: 32 27 73 59
Org.nr.brann 984 054 408

e.post:DRBV@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no/brannvesenet

Feierseksjon: 32 27 73 80
Faks feier: 32 27 73 85
Org.nr.feier 976 823 737

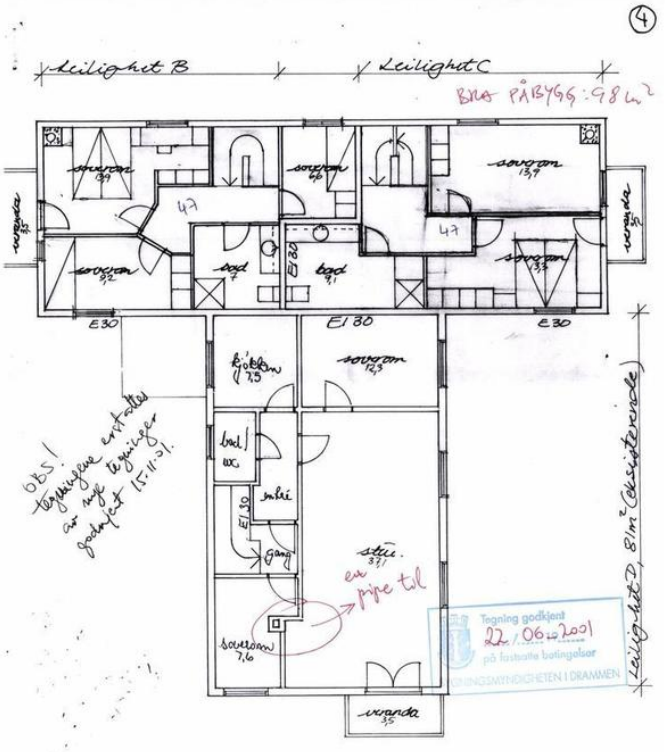


REV. 11.6.02

LEIV ERIKSONSGATE 2
BAK: 4-MANNSBOLIG PARTNER ENTREPRENØR AS
TITTEL: PLAN KJELLER — DATO: 28.09.01 — M: 1:100 — TEGN. NR.: 001
SIV.ARK.MNAL ERIK RØMCKE V/AUD LANDSTAD GRØMELUNDSHAUGEN 2, 0374 OSLO TLF. 22 14 10 45

Drammen kommune
13 JUNI 2002

NB! Mindre ulempeabligheter i støpelag av kjellerboder kan forekomme.



Byggesaksavdelingen
13. SEP. 2001
00/00574

LEIV ERIKSONS GATE 2
PARTNER ENTREPRENØR AS
Nye leiligheter, påbygg
Plan 2. etg.
M = 1:100 — 9.5.2000
sivilarkitekt m.n.a.l. ERIK RØMCKE

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

ØZTURK ISA
LEIV ERIKSONS GATE 2B
3048 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/16697 Leiv Eriksons gate 2B-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.09.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Roger Andersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	30.09.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Mangler røykvarsler i kjeller. Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.
2.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	30.09.2022
Gjelder:	Røykløp

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Skorsteinen er ikke kontrollert i 1.etg.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

ØZTURK DURDU
LEIV ERIKSONS GATE 2B
3048 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/16697 Leiv Eriksons gate 2B-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.09.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Roger Andersen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	30.09.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Mangler røykvarsler i kjeller. Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	30.09.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Skorsteinen er ikke kontrollert i 1.etg.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Leiv Eriksons gate 2B

Nabolaget Gosen/Gulskogen vest - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødskog skole (1-7 kl.)	**8 min**
145 elever, 8 klasser	0.6 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**14 min**
560 elever, 35 klasser	1.1 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	**22 min**
98 elever, 9 klasser	1.6 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**4 min**
55 elever, 3 klasser	1.9 km
Akademiet Ypsilon vgs	**22 min**
200 elever	1.6 km
Heltberg vgs. Drammen	**27 min**

Offentlig transport

Rødgata	**3 min**
Linje 25	0.2 km
Gulskogen stasjon	**10 min**
Linje R12, R13	0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**59 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

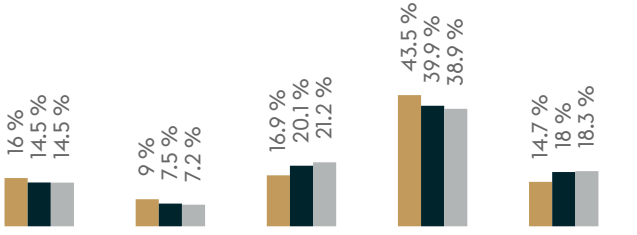
Barnehager

Gulskogen barnehage avd. Rødga...	**4 min**
30 barn	0.3 km
Kjerraten barnehage (1-5 år)	**5 min**
64 barn	0.4 km
Teknabarnehagen Tellus (0-5 år...	**7 min**
72 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Gulskogen	**10 min**
Meny Gulskogen	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gosen/Gulskogen vest	558	257
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gulskogen idrettspark	3 min
Rødgata, ballplass/akebakke	5 min
CrossFit Drammen	13 min
Adrenalin Drammen	27 min

«Kort vei til kjøpesenter, barnehage og jobb. Turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Drammen Eiendomsmegling AS

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

404 83 252

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0323/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Leiv Eriksons gate 2B 3048 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 109, bnr 93, snr 2 (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