Sankt Halvards gate 5

Dialog
Eiendomsmegling

Sentrumsnær 3-roms selveierleilighet med god planløsning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 190 000,-
Omkostninger: kr 116 040,-
Felleskostnader: kr 3 419,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 296 090,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 72.0 m² / 77 m²

Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Laug Bretvik
Tel: 48135760
ola@dialogeiendom.no

Dialog Nedre Eiker
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416

Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk




ILL
GEN


MATISSE


ILLUSTRASJON
GENERERT AV KI

KJØKKEN OG BALKONG.





FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Tiltalende 3-roms selveierleilighet med svært sentral beliggenhet på Bragernes i Drammen. Leiligheten har en praktisk planløsning, takoverbygget balkong og inngangsparti. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og kan by på, 2 soverom av god størrelse, lyst og pent bad med varme i gulv og en romslig stue/kjøkken løsning med adkomst til balkong.

Boligen rom for rom.

Soverom:
Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Rommene har gode vindusflater og god plass til seng, nattbord og tilhørende møblement. På begge rommene står det garderobeskap for oppbevaring.

Bad:
Lyst og pent bad med varme i gulv. Rommet er flislagt og er innredet med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken:
Åpen og praktisk stue/kjøkken løsning som gir leiligheten en luftig planløsning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten er av laminat. Ellers er kjøkkenet innredet med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Stuen er av god størrelse med god plass til en trivelig sofagruppe samt spisegruppe. Fra stuen er det adkomst til boligen balkong.

Uteområdet:
I sameiet er det felles atrium og felles takterrasse, som kan benyttes av seksjonseiere.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og keramiske fliser.
Vegg: Malte flater av gips, betong og keramiske fliser.
Himling: Malte flater og malte betongelementer.

BYGGEMÅTE
Leilighet i sameiet, beliggende i byggets 2.etasje i leilighetsbygg på 4.etasjer.
Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Standard inngangsdør av tre. Terrassedør av tre med glassfelt. Balkong av betong og stål. Overflate på gulv består av behandlet betong. Rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 106 cm Terrasse i 2 etg er på 8 m². Det er etasjeskille av betong i leiligheten. I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Når kjøpte du boligen?
Min avdøde ektefelle, Svein Ringstad, kjøpte boligen. Da Svein Ringstad døde (05-12-2019) arvet jeg boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring
annet, Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tidligere beboer, som var rørlegger med egen virksomhet, har satt inn ny servant og speil på badet. Usikker på årstallet, men anslår at det var ca. 2020.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Øivind Franz Stockinger (Lier rørsenter)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
Nei

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

Boligen selges med boligselgerforsikring.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ikke er undersøkt (TG IU):

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN
Avtrekk
Det er avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekk er ikke funksjonsprøvet da leiligheten ikke hadde påskrudd strøm.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Utvendig > Ytterdører
Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve -brukstid er passert. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innvendig > Overflater - gulv
Det ble stedvis registrert overflateavvik på innvendige overflater.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Det ble stedvis registrert overflateavvik på innvendige overflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Det er registrert merker i fliser etter tidligere innredning. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
En konsekvens av lite fall og liten høyde mellom topp flis ved terskel og topp sluk kan være at vann renner ut av våtrom og forårsaker skade. Det ble påvist litt farge forskjell på fliser i dusjområde, ukjent årsak.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Boligen har fått følgende TG3:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger
Det er standard rør i rør system i boligen. Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken.
Vurdering av avvik: Det er standard rør i rør system i boligen. Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk
Konsekvens/tiltak: Det må lages en ordning slik at vannrør blir plassert inne i et rørskap med avrenning inn til rom med sluk. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

AREALER
Totalt bruksareal: 77,0 m²
- BRA-i: 72,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BYGGEÅR
2000

INNHOLDSBESKRIVELSE
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
Leilighet.
2. etasje 72m²: Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.

BRA-e:
Kjeller. 5m²: Bod i fellesareal kjeller.

TBA (terrasse- og balkong):
2.etasje: 8m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G.

Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger: Det er standard rør i rør system i boligen. Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken.
Innvendige avløpsrør: Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i bod.
Varmtvannsbereder/tank: Det er en standard 120 ltr bereder i kjøkkenbenk. Bereder er fra byggeår.

ELEKTRISK ANLEGG
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Anlegg er nytt i 2000, det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
930,00 m² eiet tomt

PARKERING
Det medfølger én biloppstillingsplass i felles

garasjekjeller.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 21 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner. Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiene.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Sankt Halvards gate 5 har en flott og sentral beliggenhet kun minutter unna Bragernes torg i Drammen. Fra boligen er det kort vei til "alt" en skulle trenge. Her er det kort vei til både buss og tog, en rekke handels- og servicetilbud, samt rikt med tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til CC Drammen, som er et av områdes største kjøpesenter, som tilbyr ytterligere servicetilbud.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, flomfare, bevare kulturmiljø, ras- og skredfare og miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025)

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

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 8 825 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 419,- pr. mnd. og inkluderer:

Grunnkostnad (felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, diverse drift og vedlikehold), ventilasjon og Tv-internett.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

- Strømforbruk.
- Diverse forsikringer.
- TV/Internett.

Listen er ikke uttømmende.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer:

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2023:

Som primærbolig kr. 989 084,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 956 337,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET
Boligsameiet St Halvardskvartalet I, Org.nr: 981 054 326
Forretningsfører: NBBO

Sameiet består av 21 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 37/840

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Saker som er under arbeid:
• Retting av sluk ved garasje/avfallsdør
• Retting av løse fliser på svalgang
• Vannlekkasje ved svalgang i 3 etasje

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
• Maling av innvendig bygg. (2022)
• Flislegging av svalgang i 2 etasje. (2022)
• Maling av vinduer på yttervegger. (2023)
• Flislegging av svalgang i 4 elasje (2024)

FELLESGJELD
Boligselskapet har pr. dags dato ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue er kr. 41 095,- iht. fjorårets likningsoppgave.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 114 882,-.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 104 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 306 040,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige forsikring. Se kjøpers omkostninger eller vedlagt skriv fra Gjensidige for pris. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 08.02.2001 som omhandler byggetrinn 2 og 3.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert: 20.11.1997 som stemmer med dagens bruk.

REGULERING
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, flomfare, bevare kulturmiljø, ras- og skredfare og miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025)
Eiendommen ligger også innenfor kommunedelplan - kommunedelplan sentrum (30.05.2006)

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 9857, tgl. 02.07.1999 - Seksjonering

SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74 / 1680

Dnr. 913106, tgl. 04.07.1929 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 581, tgl. 13.04.1967 - Erklæring/avtale
ang. kondemnering av sidebygning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 20739, tgl. 11.12.1997 - Erklæring/avtale
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 9855, tgl. 02.07.1999 - Best. om adkomstrett
Felles adkomst til garasjekjeller, heis, felles trapperom og
adkomstarealer. Teknisk anlegg er felles for begge boligsameier.
Best. om teknisk anlegg som er felles til de to boligsameier
som vann/avløp/elektro/ventilasjon og annet tekn. anlegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 9857, tgl. 02.07.1999 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Eiendommen ligger i et område som i områdeanalysen fremkommer som et radonutsatt område.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Sankt Halvards gate 5
113/409/0/12 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER

Lis Dalsø Ringstad

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260035
Ansvarlig megler: Per Olav Aaserud

Dialog Nedre Eiker
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Forretningsfører informasjon
- Kartutsnitt
- Regulering
- Tegninger
- Nabolagsprofil
- Informasjon om boligkjøperforsikring

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og

bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet.
Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside/finn. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e -post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avDialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

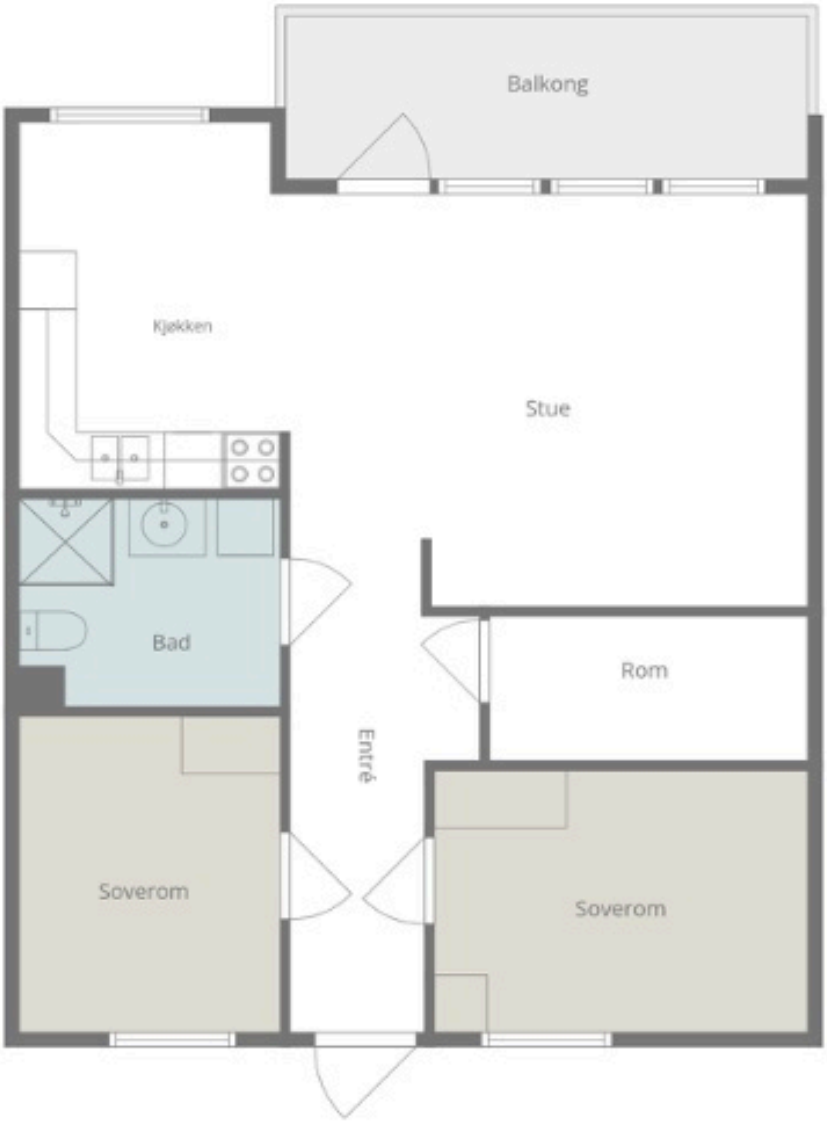
Fastpris 45 000 inkl. mva

Visning/overtagelse pr. gang : 2 900,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 725,00
Oppgjørshonorar: 9 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 13 900,00
Garantipremie : 1 590,00
Pantattest kjøper: 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 87 855.
Samlet skal selger betale ca. kr. 118 810 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

PLANTEGNING.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



ENTRÉ.



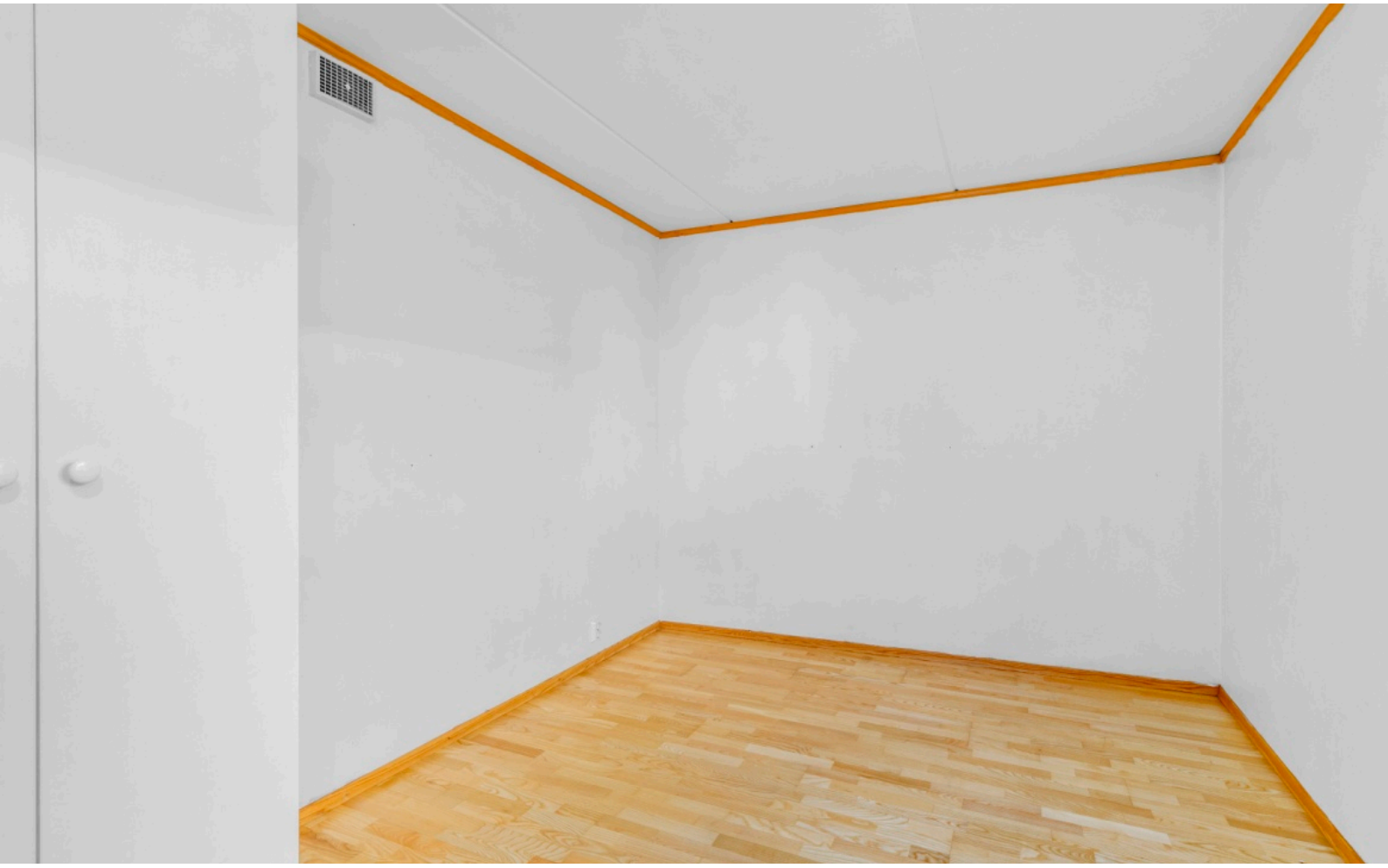


SOVEROM 1.





SOVEROM 1 OG 2.





SOVEROM 2.





BAD.





BAD OG KJØKKEN.





ÅPEN STUE/KJØKKEN LØSNING.





STUE MED ADKOMST TIL BALKONG.





STUE.





BALKONG.





FASADE.





Tilstandsrapport

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Boligbygg med flere boenheter

Sankt Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN DRAMMEN kommune

gnr. 113, bnr. 409, snr. 12

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12325-1749 **Eiendomsverdi ref nr:** JC4426

Foretak: Drammen Takstsenter AS **Takstingeniør:** Espen Grelland **Vår ref:** Ola Laug Bretvik Dialog

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Espen Grelland
Uavhengig Takstingeniør
espen@vestfold-takst.no
990 18 917

Norsk takst

Drammen Takstsenter

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter leilighet i et sameie, beliggende i 2. etasje i en flermannsbolig på 4 etasjer.
Leiligheten har en normal standard.
Utenfor leiligheten medfølger en bod i felles garasjekjeller på 2m².
Det medfølger 1 garasjeplass i fellesgarasje.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.
Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.

Balkong av betong og stål.
Overflate på gulv består av behandlet betong.
Rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 106 cm
Terrasse i 2 etg er på 8 m²

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Overflate på gulv består av parkett.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
På vegg består overflate av malte flater av gips og betong.
I himling ligger det malte flater og malte betongelementer.

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik.
I leiligheten ble det målt et høydeavvik på 21 mm i stue og på soverom ble det målt 13 mm.
Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM Gå til side

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

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Overflater, montert inn i 2000

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 22mm, minimumskravet er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ligger synlig membran under klemring i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten.
Avtrekk er ikke funksjonsprøvet da leiligheten ikke hadde påskrudd strøm

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er standard rør i rør system i boligen.
Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i bod.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Det er en standard 120 ltr bereder i kjøkkenbenk. Bereder er fra byggeår.

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 2000, det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m²
Totalpris	4 150 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

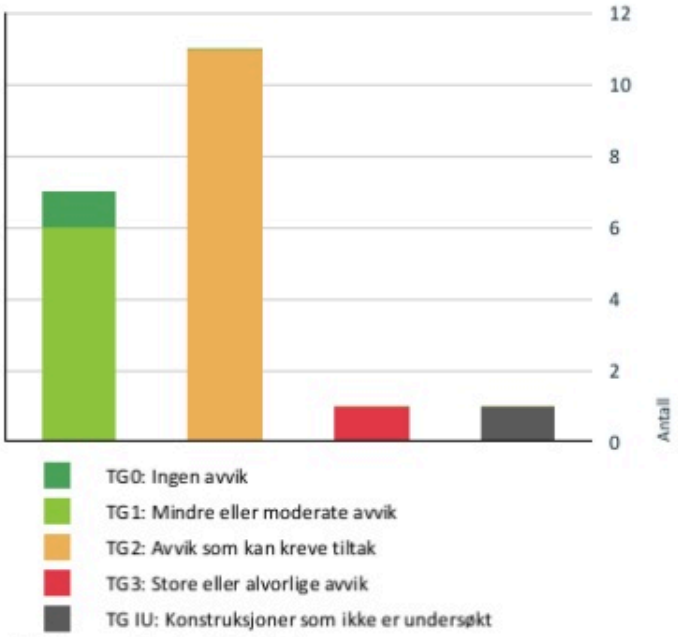
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er datert 20.11.1997

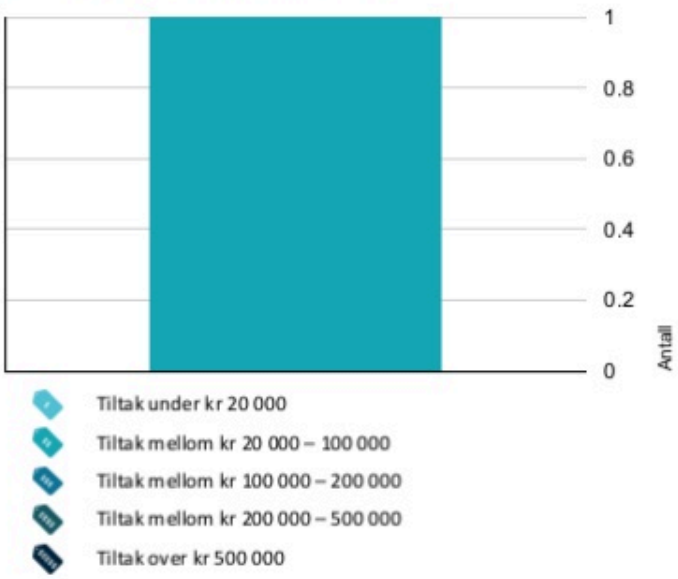
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er standard rør i rør system i boligen.
Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken.
Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve -brukstid er passert.

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

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det ble stedvis registrert overflateavvik på innvendige overflater.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det ble stedvis registrert overflateavvik på innvendige overflater.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert merker i fliser etter tidligere innredning.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

En konsekvens av lite fall og liten høyde mellom topp flis ved terskel og topp sluk kan være at vann renner ut av våtrom og forårsaker skade.
Det ble påvist litt farge forskjell på fliser i dusjområde, ukjent årsak.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.
Noe behov for vedlikehold på enkelte overflater.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

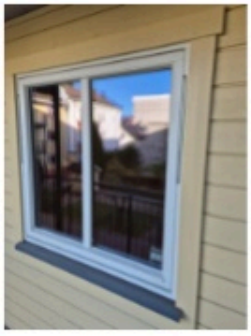
Vurdering av avvik:
• Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.

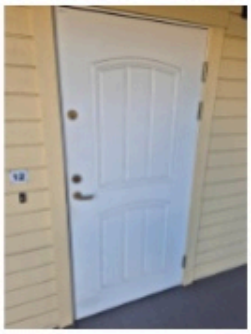
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

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

Konsekvens/tiltak
• Dører fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.



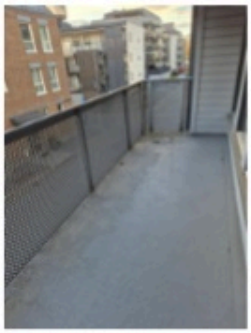


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong av betong og stål.
Overflate på gulv består av behandlet betong.
Rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 106 cm
Terrasse i 2 etg er på 8 m²

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Overflate på gulv består av parkett.

Vurdering av avvik:
• Det ble stedvis registrert overflateavvik på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er stedvis varierende grad av slitasje på enkelte innvendige overflater. Oppgradering lukker avvik.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

På vegg består overflate av malte flater av gips og betong.
I himling ligger det malte flater og malte betongelementer.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det ble stedvis registrert overflateavvik på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering lukker avvik.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik.
I leiligheten ble det målt et høydeavvik på 21 mm i stue og på soverom ble det målt 13 mm.
Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

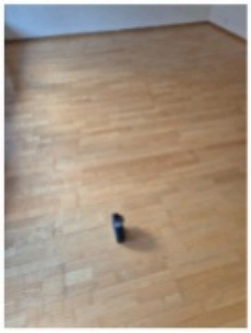
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

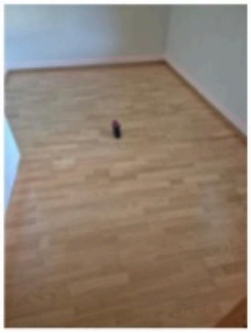
Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

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

Tilstandsrapport





Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Ved måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Overflater, montert inn i 2000

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert merker i fliser etter tidligere innredning.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering av membran og overflater bør vurderes for å utbedre avviket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommets overflater.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.

Vurdering av avvik:
• En konsekvens av lite fall og liten høyde mellom topp flis ved terskel og topp sluk kan være at vann renner ut av våtrom og forårsaker skade.
Det ble påvist litt farge forskjell på fliser i dusjområde, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med avvik. Ved eventuell renovering av bad må tilfredsstillende fall etableres.
Ved for lite fall mot sluk kan det være fare for at bruksvann vil ligge igjen på gulv og ikke renne til sluk.

Bruk av nal for fjerning av vann må derfor påregnes.overflater og membran lukker avvik.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 22mm, minimumskravet er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ligger synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Halvparten av forventet leve-brukstid er passert på membran.
Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er begrenset.
Montering av dusjkabinett er noe som anbefales ved videre bruk

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

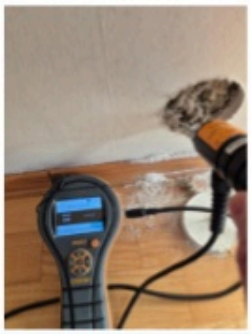
Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.





KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

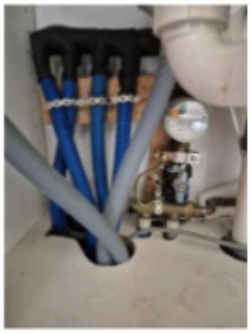
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via avtrekksanlegg i boenheten.
Avtrekk er ikke funksjonsprøvet da leiligheten ikke hadde påskrudd strøm

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

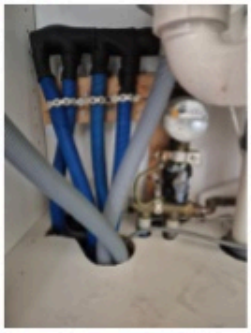
Beskrivelse

Det er standard rør i rør system i boligen.
Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er standard rør i rør system i boligen.
Samlestokk er plassert i benkeskap på kjøkken.
Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk

Konsekvens/tiltak
• Det må lages en ordning slik at vannrør blir plassert inne i et rørskap med avrenning inn til rom med sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i bod.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en standard 120 ltr bereder i kjøkkenbenk. Bereder er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 2000, det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Ved måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/72 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	36 249
Konklusjon markedsverdi		**4 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold	Kr.	8 000
Felleskostnader	Kr.	38 712
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**46 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	720 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 150 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

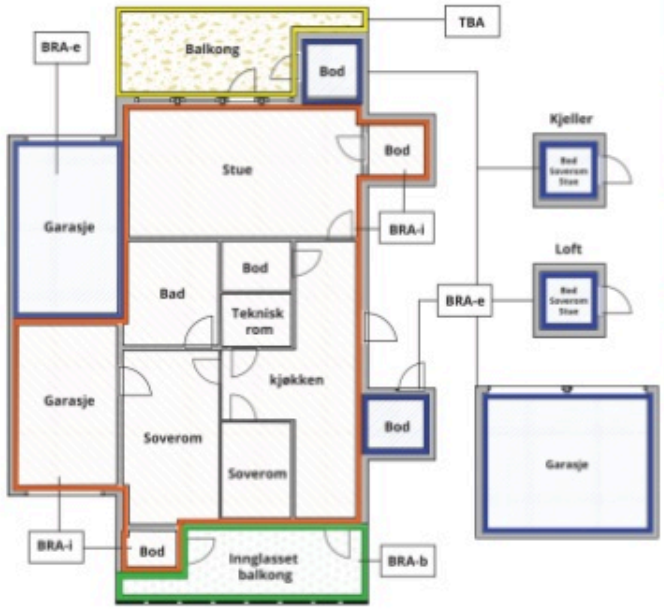
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	72	5		77	8
SUM	**72**	**5**			**8**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Bod i fellesareal kjeller.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er datert 20.11.1997

Nyere håndverkstjenester

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

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Espen Grelland	Takstingeniør
	Lis Dalsø Ringstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	409		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sankt Halvards gate 5

Hjemmelshaver
Ringstad Svein

Boligselskap
Boligsameiet St Halvardskvartalet I

Eierandel
74 / 1680

Organisasjonsnr
981054326

Felles formue
Kr. 36 249 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bragernes i Drammen.
Det er gangavstand til kjøpesenter med butikker, apotek og matbutikk.
Det er nærhet til Bragernes åsen med store friområder og turveier, og det er gangavstand til Bragernes strand og Bragernes torg.

Adkomstvei

Adkomst er via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg plan fremlegges av megler

Om tomten

Tomten har en lett adkomst.
Asfaltert innkjøring og parkering i felles garasjekjeller.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86357312			

Kommentar
Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	16.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og

Forutsetninger

eierinformasjonen er dermed begrenset.

Egenerklæring

Sankt Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN

20 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sankt Halvards gate 5	Sankt Halvards gate 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Min avdøde ektefelle, Svein Ringstad, kjøpte boligen. Da Svein Ringstad døde (05-|2-2019) arvet jeg boligen

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige

Informasjon om selger

Selger

Ringstad, Lis Dalsø

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere beboer, som var rørlegger med egen virksomhet, har satt inn ny servant og speil på badet. Usikker på årstallet, men anslår at det var ca. 2020.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øivind Franz Stockinger

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95439901

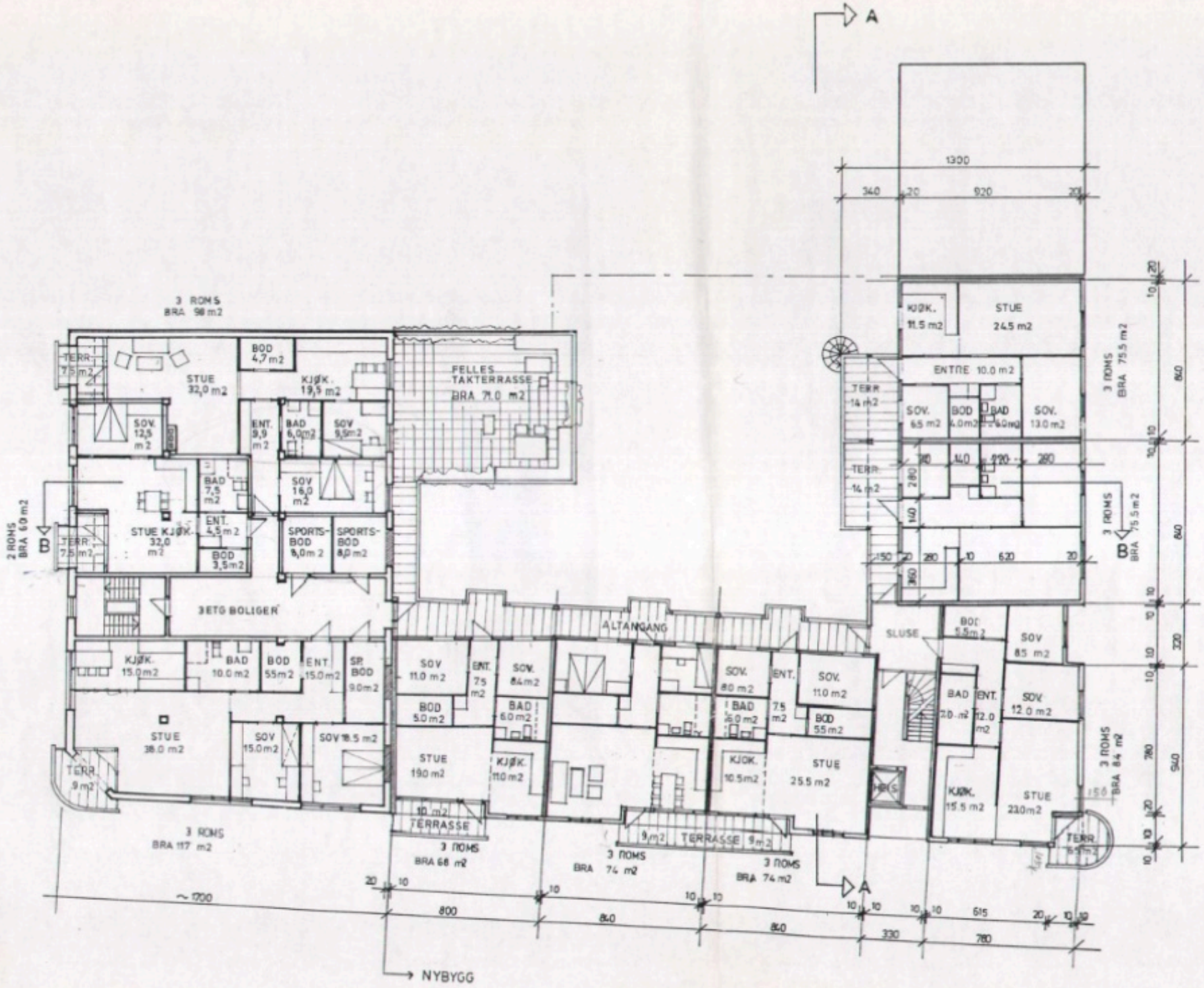
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lis Dalsø Ringstad	**2026-07-20**

Identification

Lis Dalsø Ringstad

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



80GZo/13458948 Geomatikk
113/409 2661 Tegning

52 98 4444

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
20 NOV 1997
J.nr. 11956/97
Mappe nr.

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

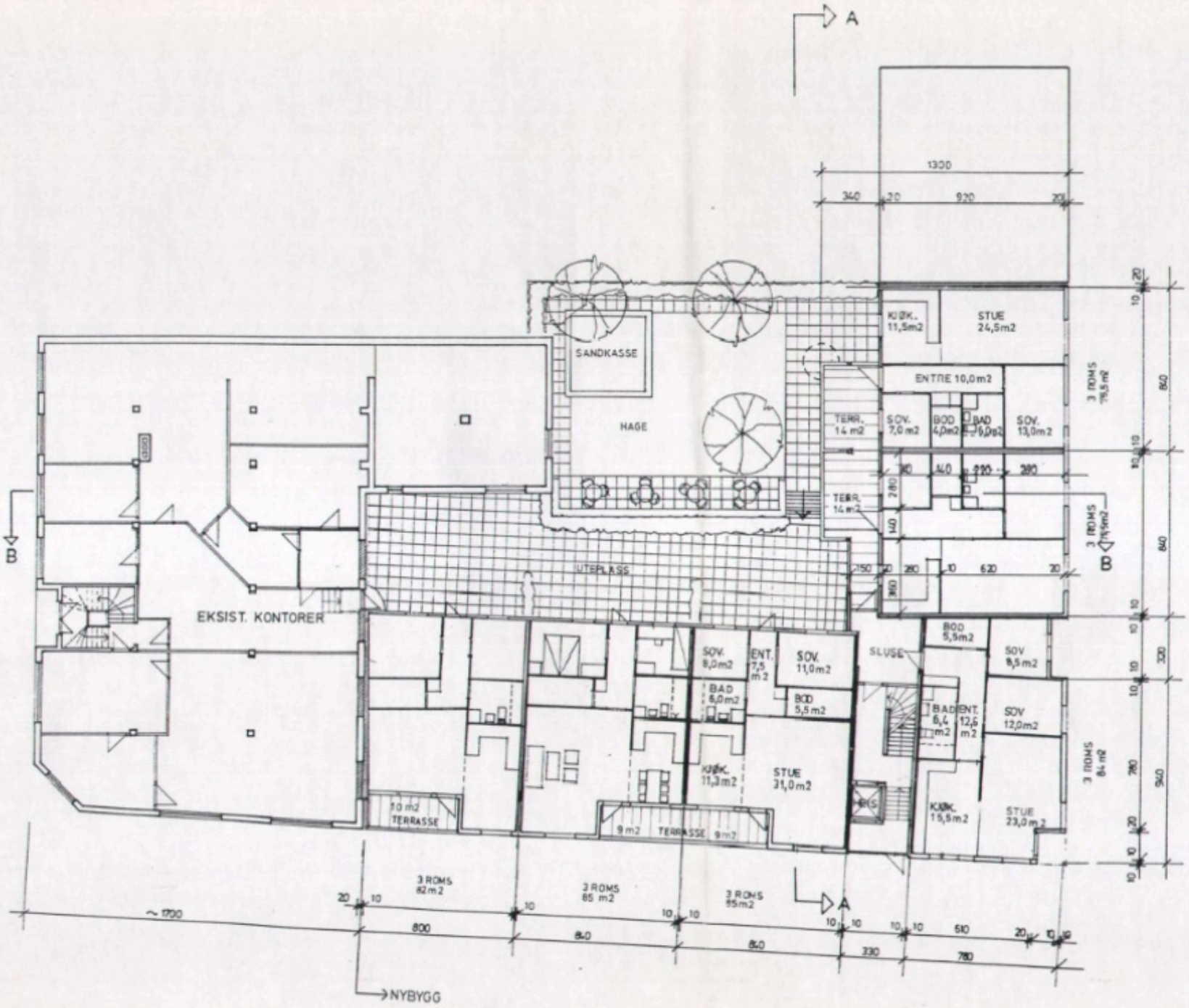
Tegn.tittel:
PLAN 3. ETG.

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 66
Fax 32 83 41 65

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:

Tegn.nr.: 97006-104

Indeks:



5 2 98 KJØ

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
20 NOV 1997
J.nr. 11956/97
Mappe nr.

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

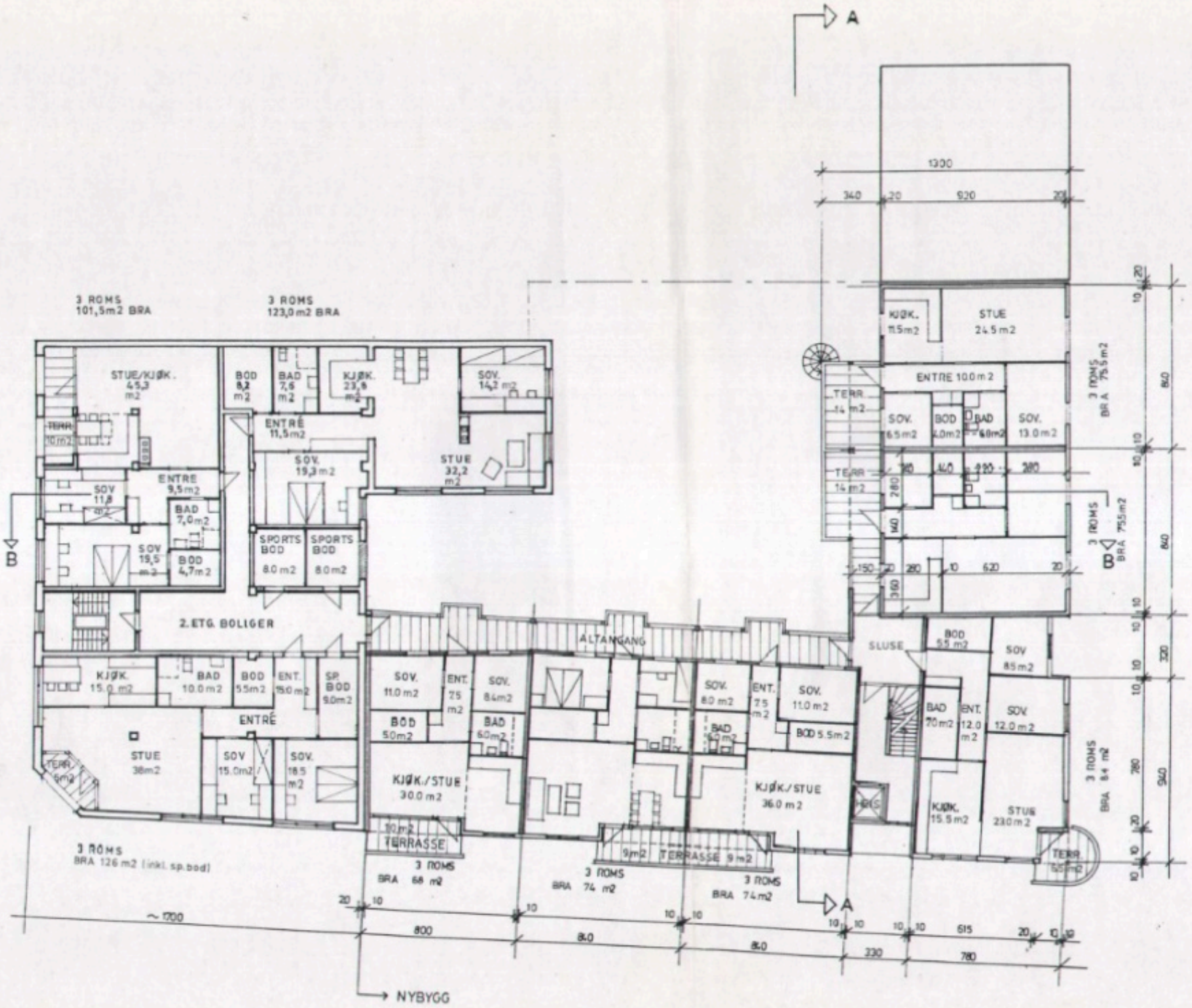
Prosjekt-navn
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

Tegn.tittel:
PLAN 1.ETG.

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 40 90
Fax 32 83 41 55
Fnr. 836373233

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:

Tegn.nr.: 97006-102 Indeks:



5 2 98 kjfj.

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
20 NOV 1997
J.nr. 11956/97
Mappe nr.

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

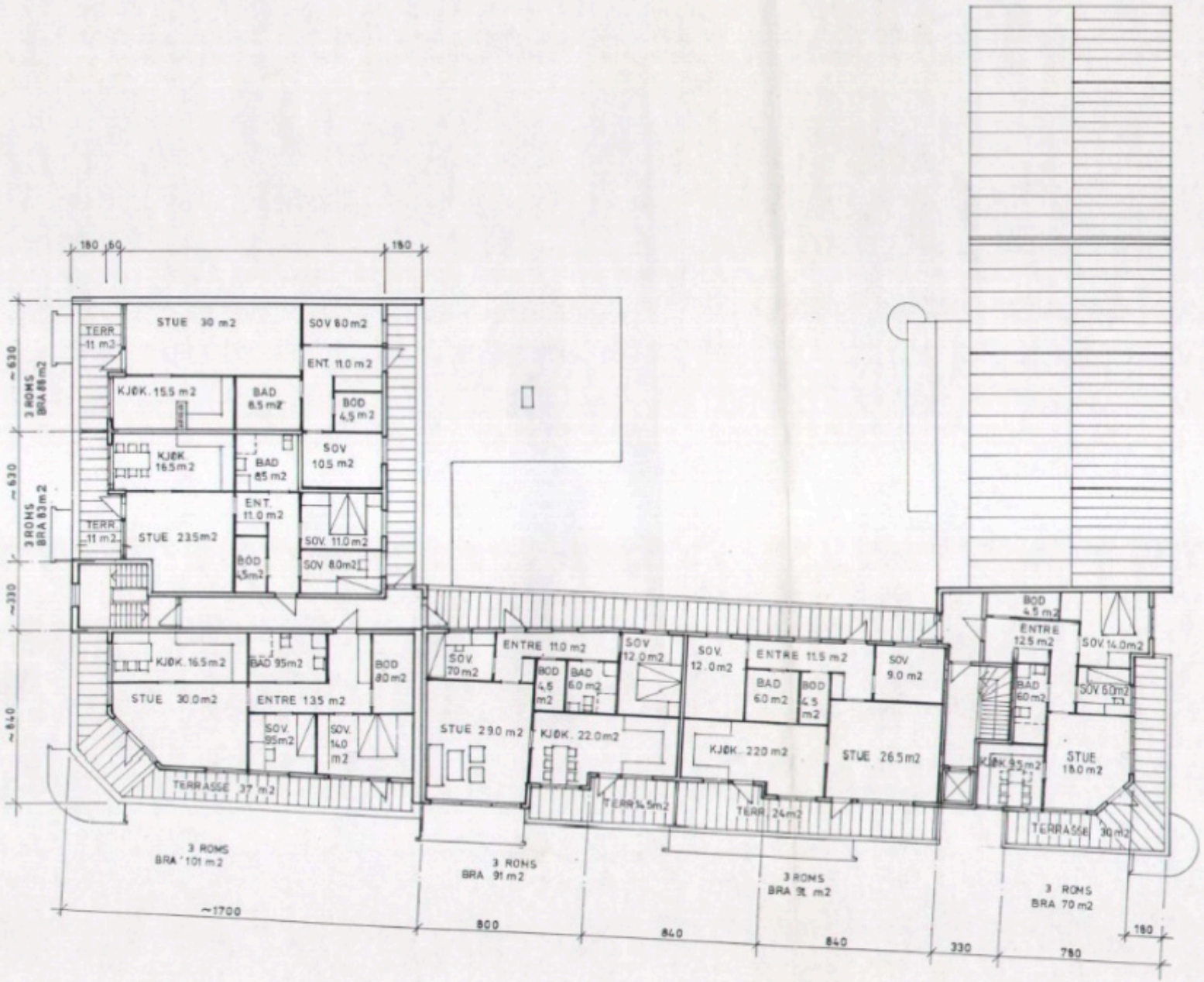
Prosjekt-navn:
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

Tegn.tittel:
PLAN 2.ETG.

ARKITEKT KOMPANIET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 66
Fax 32 89 41 55
Fax 82507353

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:

Tegn.nr.: 97006-103
Indeks:



5 2 98 KHH

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
20 NOV 1997
J.nr. 11956/97
Mappe nr.

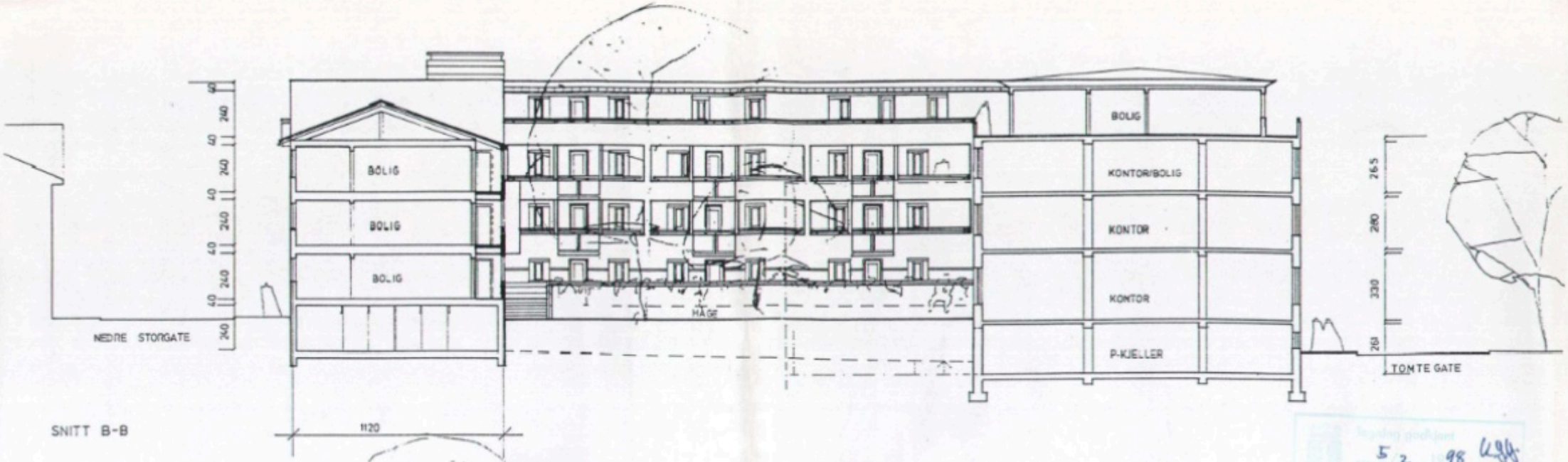
Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn:
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

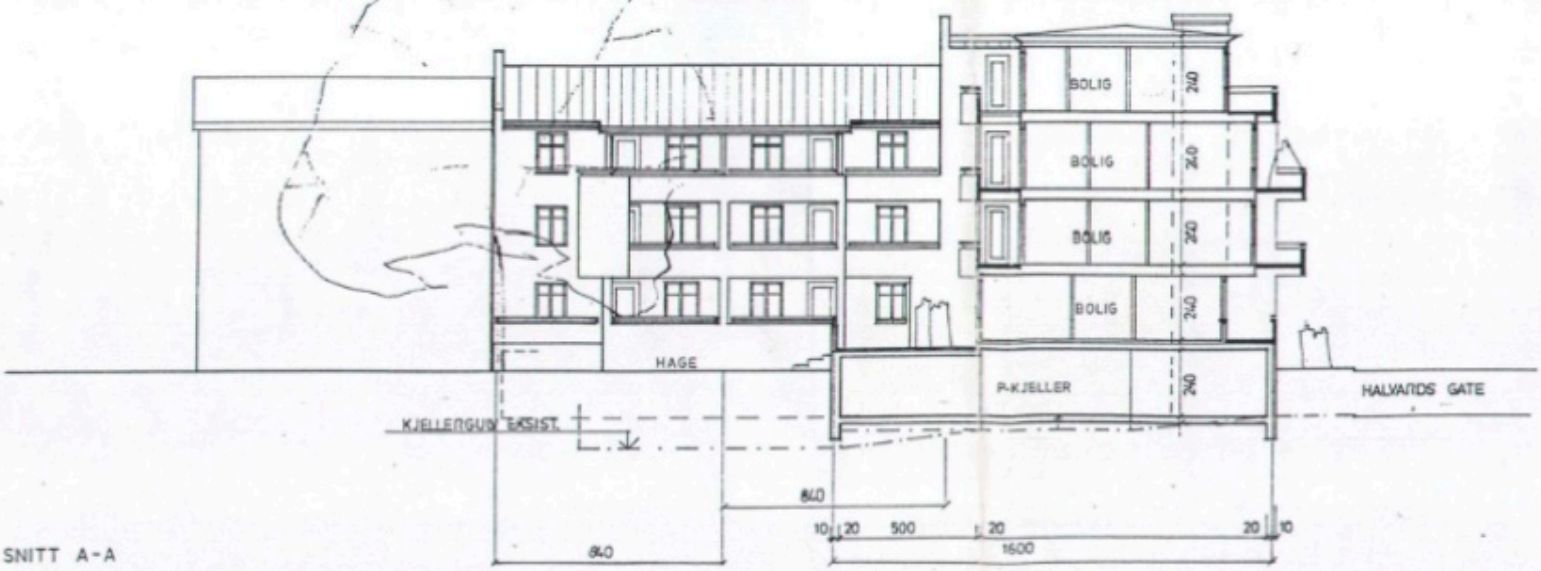
Tegn.tittel:
PLAN 4. ETG.

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf 32 83 10 85
Fax 32 83 41 85
Fnr. 83937202

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:
Tegn.nr.: 97006-105		Indeks:



SNITT B-B



SNITT A-A

godkjent
5 2 98

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
20 NOV 1997
11956/97

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

Tegn.tittel:
SNITT A-A OG B-B

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf 32 83 16 88
Fax 32 89 41 88
Fax 92607353

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:
Tegn.nr.: 97006-106		Indeks:



FASADE TOMTEGATA

Søknad godkjent
5 2 98 kgg.
på følgende betingelser
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
2 0 NOV 1997
J.nr. 11956/97
Mappe nr.

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn:
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

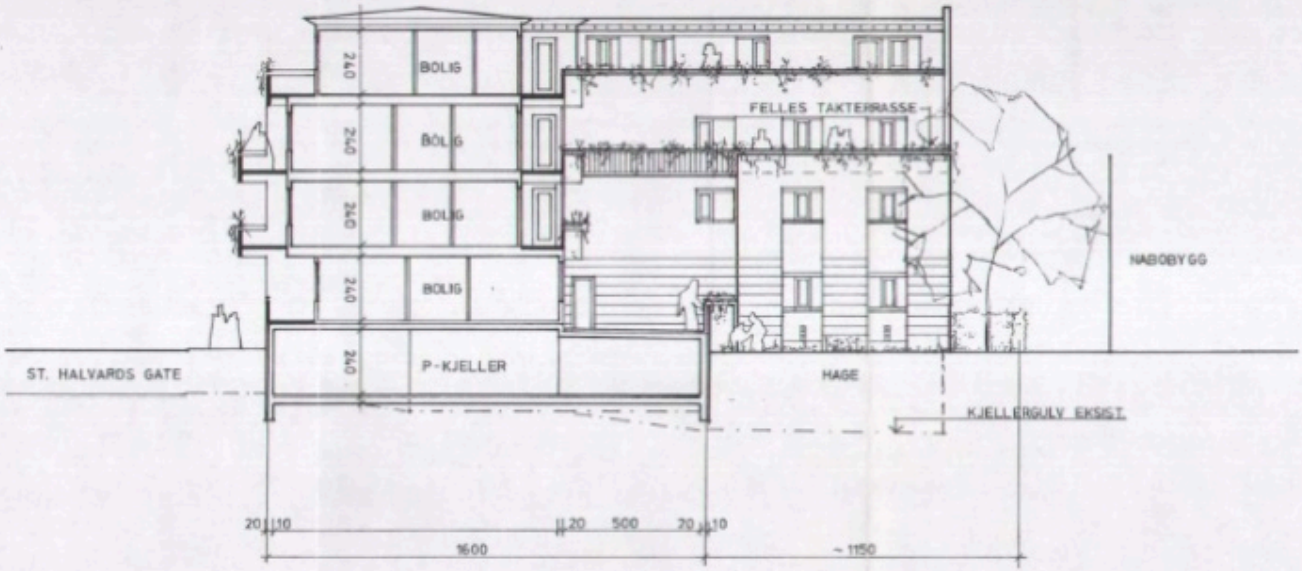
Tegn.tittel:
FASADE TOMTEGATA

ArkitektKompaniet
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 89 41 55
Frk 93971353

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:

Tegn.nr.: 97006-108

Indeks:



SNITT C-C

5 2 98 KHH

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
15 JAN 1998
J.nr.
Mappe nr.

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

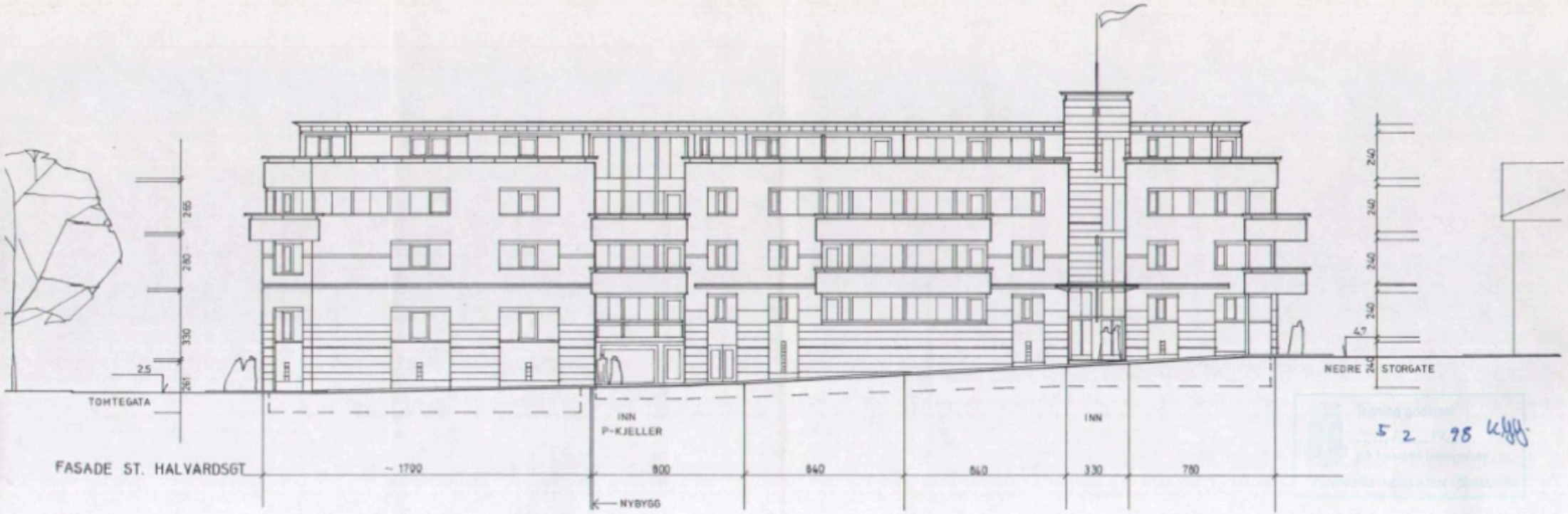
Prosjekt-navn
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

Tegn.tittel:
SNITT C-C

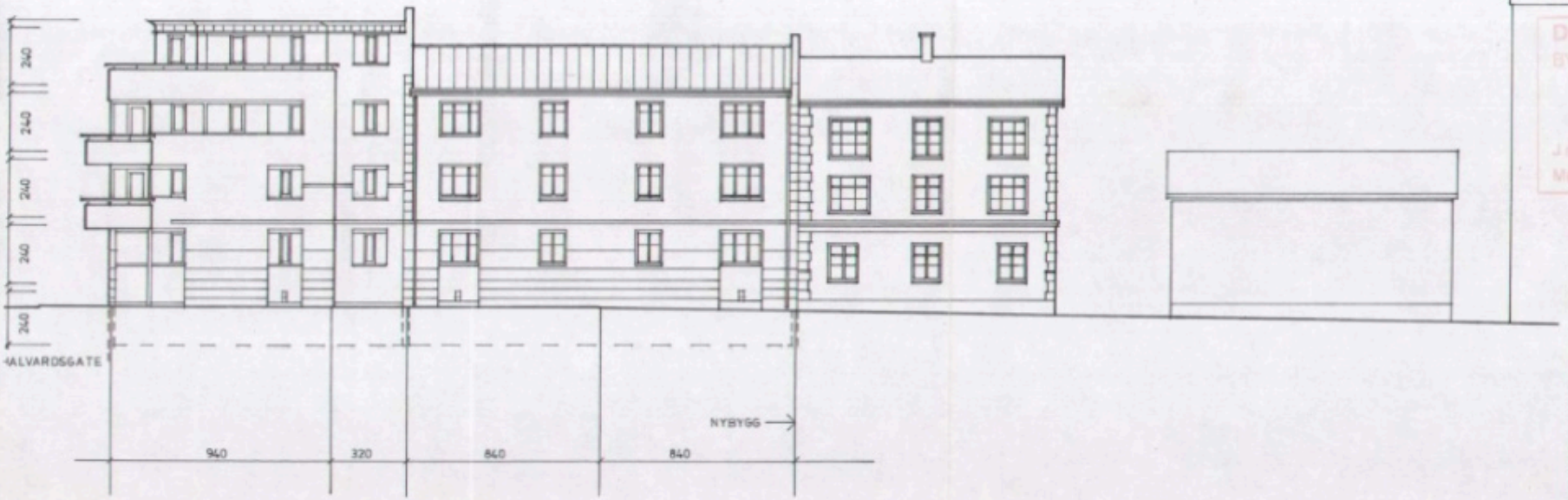
ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 80
Fax 32 83 41 85
Fnr 939073859

Fag:	Dato:	Målestokk:
	08.01.98	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:

Tegn.nr.: 97006-109
Indeks:



FASADE ST. HALVARDSGT



FASADE NEDRE STORGT.

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
15 JAN 1998
J.nr.
Mappe nr.

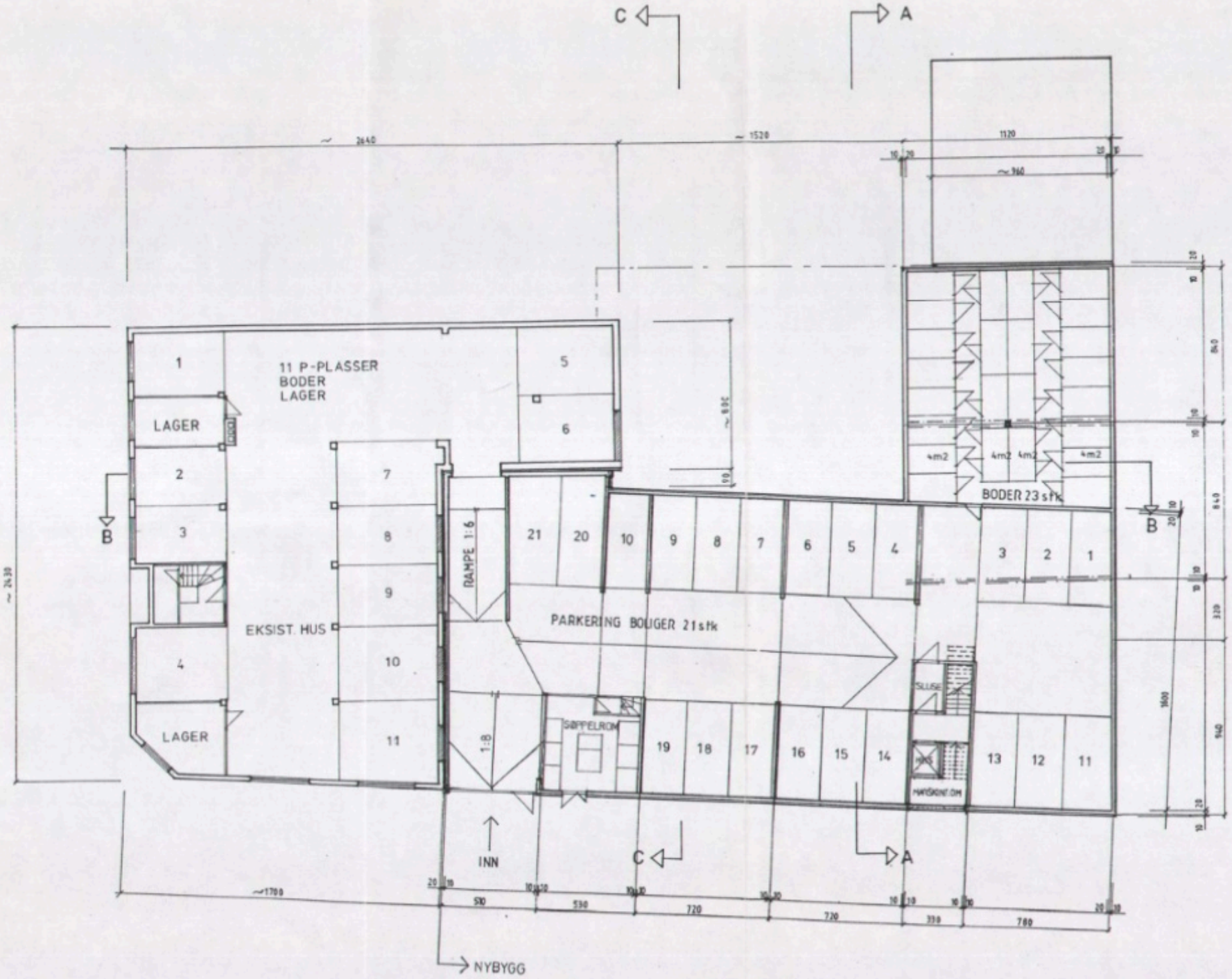
Indeks	Dato	Sign.	Anmerkninger
A	12.0198	JUI	NY DØR SØPPELROM

Prosjekt navn
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

Tegn.tittel:
FASADE ST. HALVARDSGT.
OG NEDRE. STORGATE

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 83 41 55

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:
Tegn.nr.: 97006-107		Indeks:



5 2 98 KJJ

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
15 JAN 1998
J.nr.
Mappe nr

Indeks	Dato	Sign.	Anmerkninger
A	7.01.98	JUI	NYTT SØPPELROM

Prosjekt-navn
BOLIGPROSJEKT
"ST.HALVARDSKVARTALET"/
TOMTEGT. 13, DRAMMEN

Tegn.tittel:
PLAN P-KJELLER

Arkitektkompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 65
Fax 32 83 41 65
Fnr. 986373833

Fag:	Dato:	Målestokk:
	17.11.97	1:200
Ferd. grad:	Sign.: TK/JUI	Kontr.:

Tegn.nr.: 97006-101 Indeks:

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnummer/dokument nr.
99/02661/023

Arkivkode
ADR Sankt Halvardsgt. 5

Avd/sek/saksbehandler
TSBU/BYTO/KAJO

Deres ref.

Dato
08.02.01

Kann Prosjekt AS
Postboks 340

1372 ASKER

Sankt Halvards gate 5, 113/744, BYGGETRINN 2 OG 3.

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, senest ved Deres brev datert 29.01.01.

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.

K. J. Johnsen

Karl Johan Johnsen
saksbehandler

Kopi til: Brekke & bråten Eiendom AS, ~~Kobbervidalen 71~~ Bekkegata 4, ~~3036~~ 3046 Drammen.

Teknisk sektor
Byggetorget

Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. avdelingsingeniør
Karl Johan Johnsen
Tlf. dir. 32 80 60 25 fax. 32 80 62 26

www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**409**	**0**	**12**	Sankt Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	930.27m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	784.02m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	930.27m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	930.27m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1860.54m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

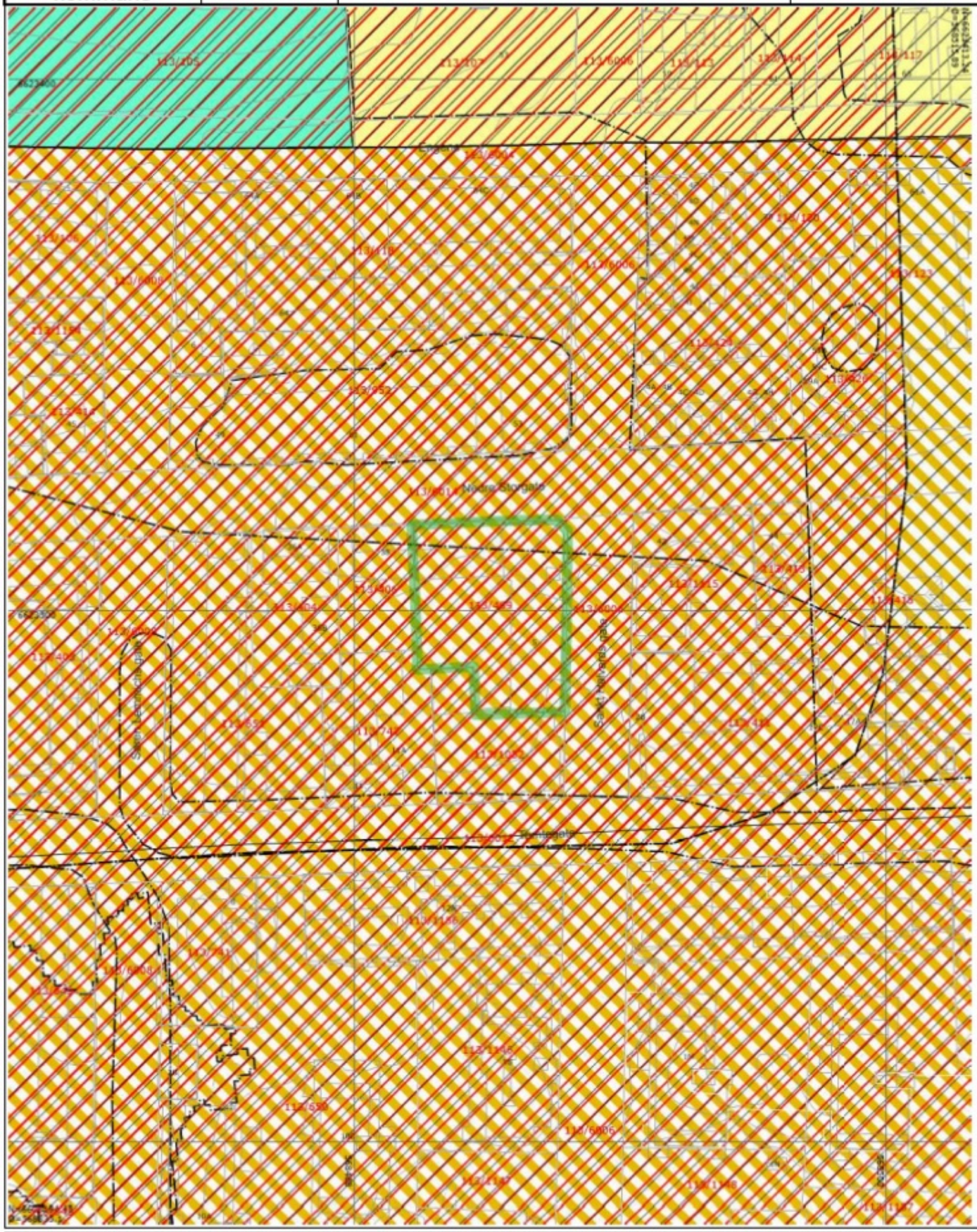
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Sankt Halvards gate 5 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

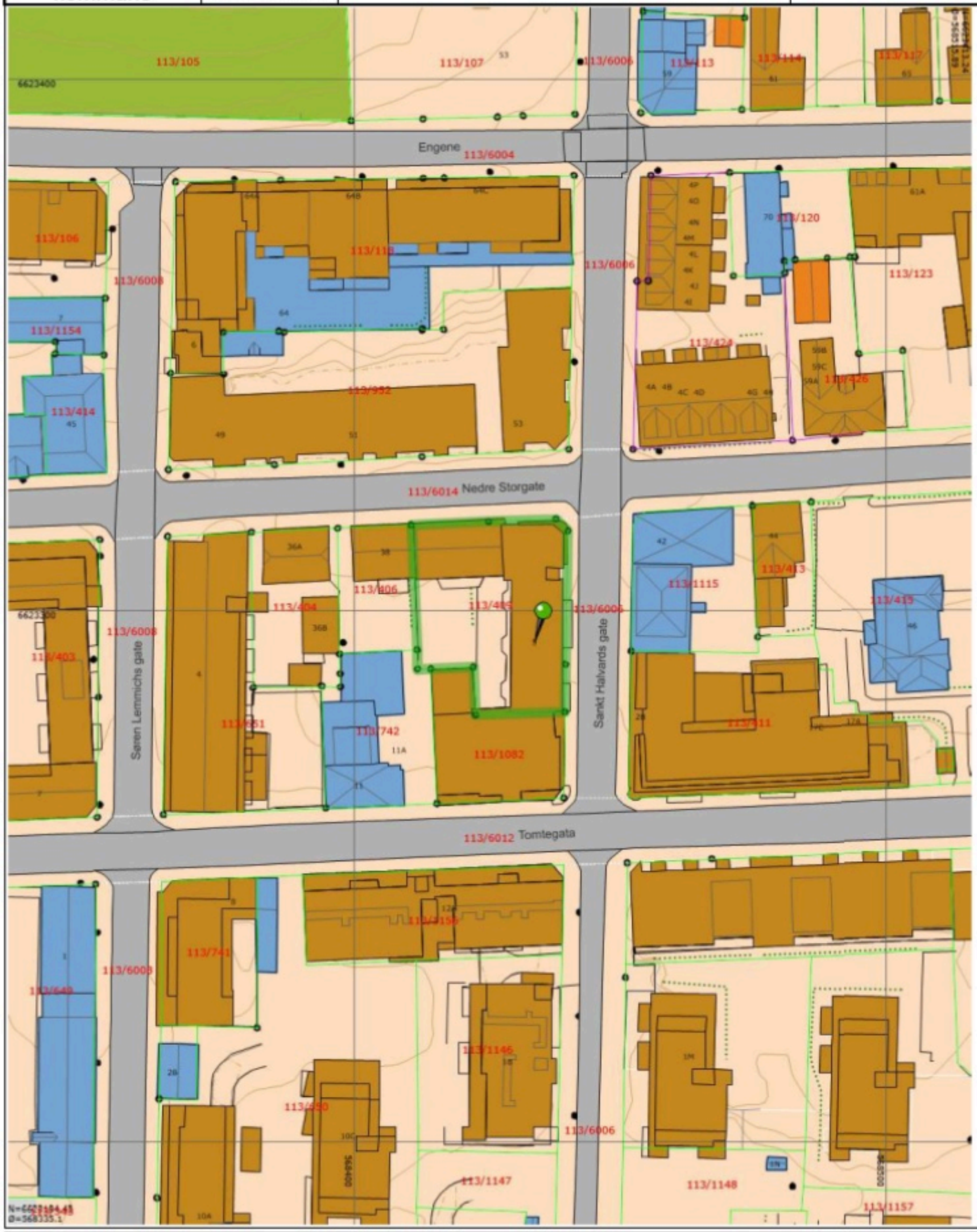
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Sankt Halvards gate 5 3015 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

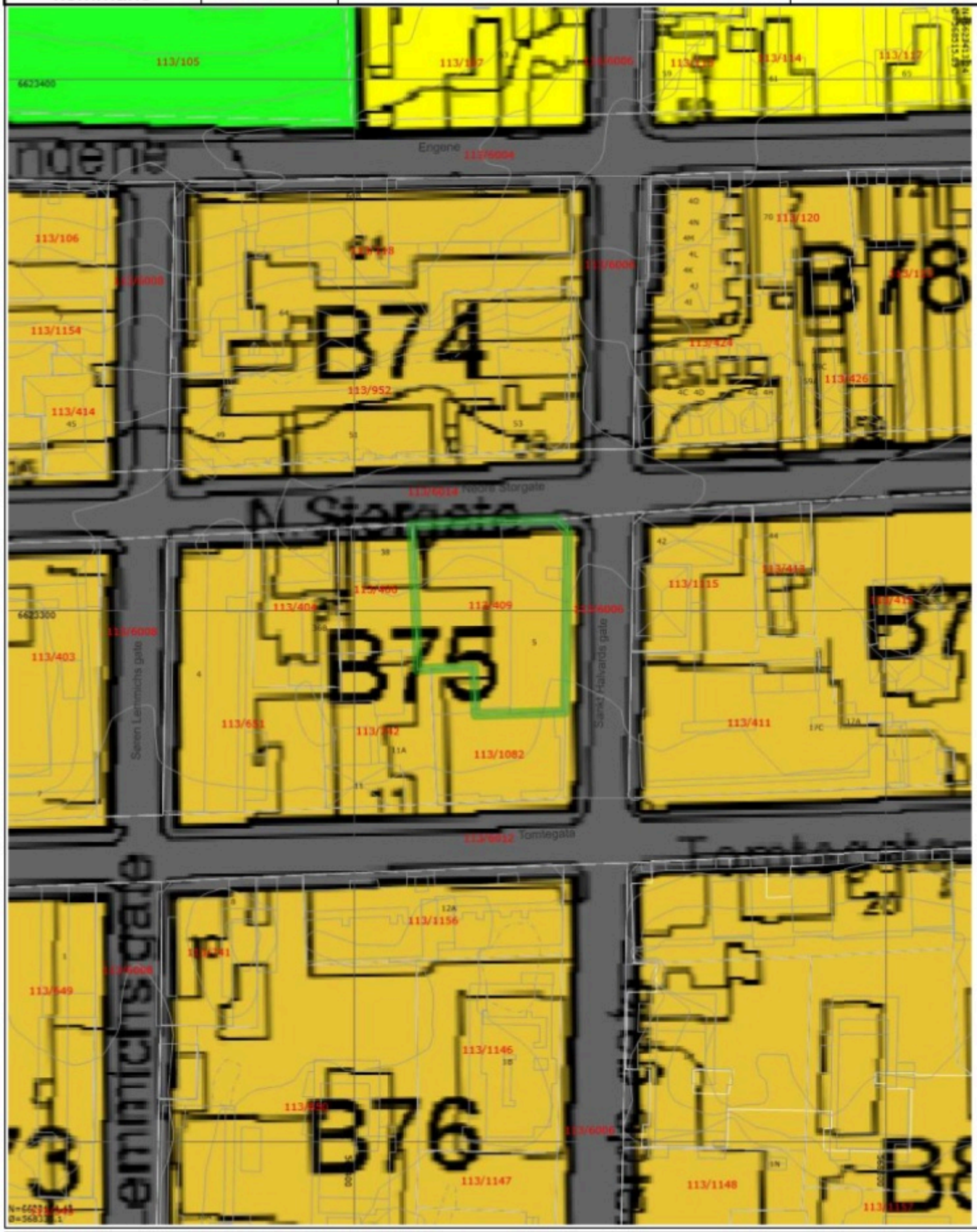
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Gangfelt avgrensning
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Gjerde	Loddrett mur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Anleggsområde	Park
Bebygd område	Annet	

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Sankt Halvards gate 5 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	KpOmråde	Kommunedelplan raster

Boligopplysninger:

Boligsameiet St Halvardskvartalet I
Sankt Halvards gate 5
3015 DRAMMEN

Vår ref.: 562/12
Type: Sameier
Eiere: Svein Ringstad

Organisasjonsnr: 981 054 326 **Seksjonsnr:** 12

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 419**

Felleskostnader:	TV og internett	635
	Ventilasjon	68
	Grunnkostnad	2 716

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	4 373
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	97 946

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90572478
E-post: ssonstevold@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 13.07.2026

Utestående saldo: **3 404,77**

Felleskostnader:	3 404,77	Restanse:	3 469
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	64,23

Ligning - 2025

		Gjeld:	4 373	Andre inntekter:	1 038
Annen formue:	41 095	Utgifter:	39		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 113/409 - seksjon:12
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86357312

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	74
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Boligopplysninger:

Boligsameiet St Halvardskvartalet I
Sankt Halvards gate 5
3015 DRAMMEN

Vår ref.: 562/12
Type: Sameier
Eiere: Svein Ringstad

Organisasjonsnr: 981 054 326

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

V E D T E K T E R

F O R

BOLIGSAMEIET ST.HALVARDSKVARTALET I

org. nr. 981 054 326

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 07.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet St. Halvardskvartalet I. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.07.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. nr. 113, bnr. nr. 409 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune

eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 21 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 21 som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner se pkt 1-2 (2)

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiene. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i Boligsameiet St Halvardskvartalet I og Boligsameiet St Halvardskvartalet II. Utleier skal orientere styret om leieavtale. Samtykke til utleie kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles etter eierbrøk mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnader til nyinvesteringer i garasjen fordeles etter parkeringsplassens størrelse. Dette gjelder ikke investeringskostnader for el-bil lading, ref.pkt. 4-5 (2).

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Investeringskostnader, kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:

- Kabel-TV og Bredbånd
- Posefilter til Villavent vifter

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) En seksjonseier er ansvarlig for indirekte tap ovenfor andre seksjonseiere eller sameiet, dersom seksjonseieren har opptrådt uaktsomt. Dersom sameiets forsikring benyttes ved skade skal seksjonseier belastes for forsikringens egenandel.

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6-3 Driftsavtale
Det er opprettet driftsavtale mellom Boligsameiet St. Halvardskvartalet I og St. Halvardskvartalet II i henhold til erklæring som er tinglyst på eiendommen 2.juli 1999. Driftsavtalen administreres av de to sameiene i fellesskap.

6-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøte kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

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

HUSORDENSREGLER

For

BOLIGSAMEIET ST HALVARDSKVARTALET I

Vedtatt på Årsmøtet 7. mai 2026

§ 1. Alminnelige bestemmelser

§ 3-2 i vedtektene gir Årsmøtet anledning til å fastsette ordensregler for eiendommen.

Bestemmelsene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameiernes leilighet eller utøver vedkommendes rettigheter.

§ 2. Bomiljø

Bruk eller disponering av leilighet, eiendommen for øvrig eller rettigheter, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer med et godt bomiljø for øyet.
Enhver sameier, husstandsmedlem eller annen som benytter leiligheten er ansvarlig for å holde egen leilighet og fellesarealer i god stand, samt respektere andres ønske om ro og fred.

§ 3. Ansvar ved utleie

De fastsatte fellesutgifter betales av sameieren forskuddsvis pr måned og senest innen månedens utgang.

Seksjonseier som midlertidig stiller leiligheten og/eller parkeringsplass til disposisjon for andre, skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensreglene. Seksjonseier har overfor sameiet ansvar for at vedkommendes bruk av leilighet, parkeringsplass og øvrige rettigheter, plikter innen 8 dager etter at avtale om disposisjon eller utleie er inngått, å meddele dette skriftlig til sameiets styre.

§ 4. Felles ytterdører med lås

Utgangsdøren til St. Halvards gate skal alltid holdes låst.
Enhver har plikt til å medvirke til at ingen uvedkommende tar seg inn i bygningen.

Ved behov for nye nøkler ta kontakt med styreleder. Ved utleie skal sameier gjøre denne bestillingen på vegne av utleier.

§ 5. Postkasser og Ringeklokker

Nye beboere melder ifra til styreleder ved innflytting.

Sameiet bestiller skilt til postkasse, samt endrer navn på ringeklokker ut mot Sankt Halvards gate. Seksjonseier er ansvarlig for å betale for nytt postkasseskilt til sameiets konto nr. 9666.01.13409.

Ved utleie skal styret i sameiet foreta skiltbestillingen for leietager på vegne av utleier, som er ansvarlig for betalingen.

§ 6. Oppbevaring av effekter, gasser mv.

Brennbare gasser og lett antennelige væsker må ikke oppbevares i kjeller eller i bygningen eller på eiendommen i strid med bestemmelser i lov eller forskrifter.

§ 7. Bruken av leiligheten

I samsvar med sameiets vedtekter skal leiligheter, boder, fellesrom eller eiendommen for øvrig bare benyttes som bolig. Virksomhet som medfører støy eller annen sjenanse, er ikke tillatt.

Det skal være rolig i bygget mellom kl 23:00 og 07:00 på hverdager og 23:00 og 08:00 på søndager og helligdager.

Ved større festligheter skal det noen dager før meldes fra til styret slik at oppslag kan lages på den elektroniske oppslagstavlen. Eventuelt sette opp oppslag på tavlen ved siden av postkassene. Etter 23:00 skal musikk og støy dempes, så det ikke blir til sjenanse for andre naboer. Hvis naboer føler seg sjenert av støy, må det være greit for alle at de sier ifra på en skikkelig måte. Og at de som har festen retter seg etter det.

Det må ikke foretas snekring, boring eller annet som skaper støy mellom kl 20:00 og 07:00. Dette gjelder ikke for arbeid som må utføres straks for å unngå eller minske skade. Slikt arbeid skal meldes til vaktmester.

§ 8. Fellesrom, utvendige fellesarealer

Bygningsmessige forandringer av alle rom til felles bruk, så som ganger, trapper o.l., maling eller lignende overflatebehandling av samme, kan bare utføres etter bestemmelser av styret eller sameiermøtet.

Fellesrom, ganger, trapper o.l. må ikke tas i privat bruk, så det er til ulempe for andre, eller i veien for rømningsvei ved brann o.l.

Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer eller i heisen.

Det må ikke hensettes eller oppbevares private gjenstander i de utvendige fellesarealene.

Funksjonsfeil ved heis eller garasjeport meldes til vaktmester eller andre i styret som i sin tur kontakter leverandør i de tilfeller feilen ikke kan rettes av vaktmester eller styret. Der hvor bestilling av reparasjon gjøres av andre enn vaktmester eller styret så kan faktura for arbeidet bli fakturert beboeren.

§ 9. Bygningsmessige forandringer

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer eller settes opp utstyr og gjenstander i eller utenpå leiligheten som medfører endring av bygningens utseende eller funksjon. Det er tillatt å sette opp markiser og persienner på privat område. Markiser må monteres forsvarlig, og holdes innenfor privat område/kant på rekkverk. Dette må ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Styret fastsetter standard farge på markiser.

§ 10. Balkonger, utstyr bruk og vedlikehold

Avskjerming mot vind eller sol på eller over balkonger må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder belysningsarmatur.

Blomsterkasse skal anbringes på innsiden av balkongbrystningen.

Private antenner eller lignende må ikke anbringes på balkongene eller annet sted utenfor leiligheten slik at de er til sjenanse for blokkens utseende.

Grilling kan finne sted på balkongen så fremt man benytter gass- eller elektrisk-grill. Andre metoder som avgir røyk og os, og som kan plage naboen, tillates ikke.

Det må ikke avfyres raketter eller annet fyrverkeri fra balkong.

Lufting av tøy eller lignende på balkonger er bare tillatt når det utenfra ikke sees over brystningens høyde. Tepperisting fra balkonger er ikke tillatt.

§ 11. Parkeringskjeller

Det må kun parkeres og oppbevares gjenstander innenfor det oppmerkede felt som tilhører leiligheten. Egen parkeringsplass skal holdes ren og ryddig.

Parkeringsplasser som ikke benyttes av eier kan leies ut til andre i sameiene.

Garasjeport skal lukkes etter inn- og utkjøring. Den som åpner garasjeporten er ansvarlig for å lukke den. Tomgangskjøring i garasjen er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å lade el-biler i garasjen fra fellesanleggets strømnett.

Det er infrastruktur til alle parkeringsplaser for el-bil hvor det kan kan bestilles ladebokser via styret fra Zaptec.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

§12. Avfallshåndtering

Alt avfall skal håndteres i samsvar med Sorteringsguide utgitt av Rfd (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen). Vær nøye med å sortere avfallet og legg det i riktig avfallsdunk.

Det påhviler alle beboere å medvirke til å holde orden i søppelrommet, og å ikke oppta unødig plass i dunkene. f.eks. må kartonger slås sammen, og avfall som er større enn normalt husholdningsavfall må bringes til kommunens avfallsplass, Lindum, av den enkelte beboer. Elektrisk utstyr som kastes må også bringes til Lindum eller annet godkjent sted f.eks. til forhandler av Elektriske artikler og hvitevarer som tar imot slikt utstyr.

Det skal ikke hensettes avfall på- eller utenfor dunkene.

Det skal alltid ettersees at lokket på dunkene kan lukkes. Om en dunk er full så tas en annen dunk i bruk.

Sekker til plastavfall som er fulle knytes igjen å legges i stativ for plastavfall.

§13. Husdyr.

Husdyr er tillatt i sameiet. På eiendommens arealer og i alle fellesrom skal husdyr alltid føres i bånd. Husdyr må ikke luftes i sameiets artium eller øvrige utvendige fellesarealer.

§14. Vaktmester.

Sameiet har egen ansatt vaktmester for fellesarealer. Kontaktinformasjon til vaktmester finnes på elektronisk oppslagstavle ved postkassene.

Alle beboerne skal bistå vaktmester med å holde det rent og ryddig i sameiet, ser man noe som vaktmesteren bør se på så sier man ifra til styret eller til vaktmester direkte.

Vaktmester kan utføre enkle oppgaver i den enkelte sameiers leilighet, slikt arbeid blir fakturert sameieren i etterkant.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet St Halvardskvartalet I torsdag 18.12.2025 kl. 18:00 - Garasjekjelleren .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved fremmøte: 6

Antall seksjoner representert ved fullmakt: 0

Totalt antall seksjoner representert: 6

Live Anette Unelsrød, Torun Merete Mogensen,Svein Sønstevold, Steinar Asheim,

Knut-Fredrik Sørhusbakken, Kari Torunn Aarø

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Svein Sønstevold

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Svein Sønstevold

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Live Anette Unelsrød

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Valg av styreleder

Styreleder Steinar Asheim ønsker avlastning og derfor er det behov for ny styreleder frem mot våren.

Svein Sønstevold som nåværende styremedlem foreslås som styreleder frem til ordinært årsmøte våren 2026.

Vedtak:
Svein Sønstevold blir valgt som styreleder frem til ordinært årsmøte 2026

3. Valg av styremedlem

Svein Sønstevold har fått rollen styreleder og ett styremedlem må velges.

Steinar Asheim foreslås som styremedlem frem til ordinært årsmøte våren 2026.

Vedtak:
Steinar Asheim blir valgt som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2026

Svein Sønstevold / Live A. Vrelsrud

Møteleder / Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet St Halvardskvartalet I torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Marvins .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte:8

Antall seksjoner representert ved fullmakter:0

Totalt antall seksjoner representert på møtet:8

Fra NBBO møtte: Ida Gislerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ida Gislerud

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
Valgt ble: Ida Gislerud

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke aktuell

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Live Annette Unelsrød

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 114 882,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 69 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Endring av vedtekter

Gammel tekst: 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Vedtak:
Ny tekst: **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner se pkt 1-2 (2)

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiene. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i Boligsameiet St Halvardskvartalet I og Boligsameiet St Halvardskvartalet II. Utleier skal orientere styret om leieavtale. Samtykke til utleie kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

Vedtatt

5.2 Endring av husordensregler

Gammel tekst: **§ 11. Parkeringskjeller**

Det må kun parkeres og oppbevares gjenstander innenfor det oppmerkede felt som tilhører leiligheten. Egen parkeringsplass skal holdes ren og ryddig.

Parkeringsplasser som benyttes kan leies ut til andre. For utleie av parkeringsplass til eksterne kreves det styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

Ved utleie er det utleier (eier) som er ansvarlig overfor sameiet.

Garasjeport skal lukkes etter inn- og utkjøring. Den som åpner garasjeporten er ansvarlig for å lukke den. Tomgangskjøring i garasjen er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å lade el-biler i garasjen fra fellesanleggets strømnett.

Vedtak:
Ny tekst: **§ 11. Parkeringskjeller**

Det må kun parkeres og oppbevares gjenstander innenfor det oppmerkede felt som tilhører leiligheten. Egen parkeringsplass skal holdes ren og ryddig.

Parkeringsplasser som ikke benyttes av eier kan leies ut til andre i sameiene.

Garasjeport skal lukkes etter inn- og utkjøring. Den som åpner garasjeporten er ansvarlig for å lukke den. Tomgangskjøring i garasjen er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å lade el-biler i garasjen fra fellesanleggets strømnett.

Det er infrastruktur til alle parkeringsplaser for el-bil hvor det kan kan bestilles ladebokser via styret fra Zaptec.

Vedtatt

6. Valg

6.1 Styreleder
Svein Sønstevold er på valg

Vedtak:
Svein Sønstevold blir valgt for 2 år

6.2 Styremedlemmer
Steinar Asheim er på valg

Vedtak:
Steinar Norstrand blir valgt for 2 år

6.3 Varamedlemmer
Torun Mogensen og Live-Annette Unelsrød er på valg

Vedtak:
Live-Annette Unelsrød blir valgt for 1 år

Torun Mogensen blir valgt for 1 år

6.4 Valgkomité
Steinar Norstrand og Live Annette Unelsrød

Vedtak:
Gunhild Nordås og Steinar Asheim for 1 år

Protokoll for Boligsameiet St Halvardskvartalet I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ida Gislerud (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Ida Gislerud (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Live Annette Unelsrød (sign.)	08.05.2026

Utskriftsdato: 09.10.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Sankt Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 879,40 kr
Vann	1 783,89 kr
Sum	**4 663,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Målt vann	15%	4.5 m3	31.41	1/1	0 %	141,32 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Målt avløp	15%	4.5 m3	52.65	1/1	0 %	236,91 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 958,83 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Sankt Halvards gate 5

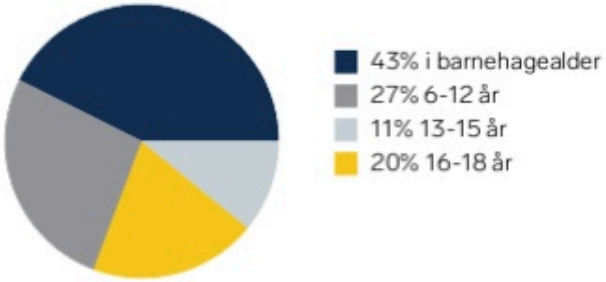
Offentlig transport

Losjeplassen Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	14 min 1.1 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	15 min 1.3 km
Svelvik ferjekai Linje B60	28 min 22.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

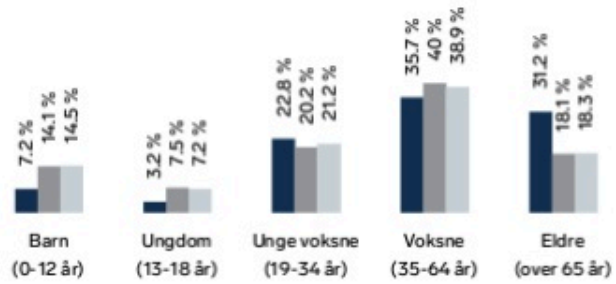
Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	6 min 2.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	21 min 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-1... 75 elever, 8 klasser	8 min 3.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	19 min 1.7 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	6 min 3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fjellheim 1	1 442	872
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	11 min 0.8 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 1 km

Dagligvare

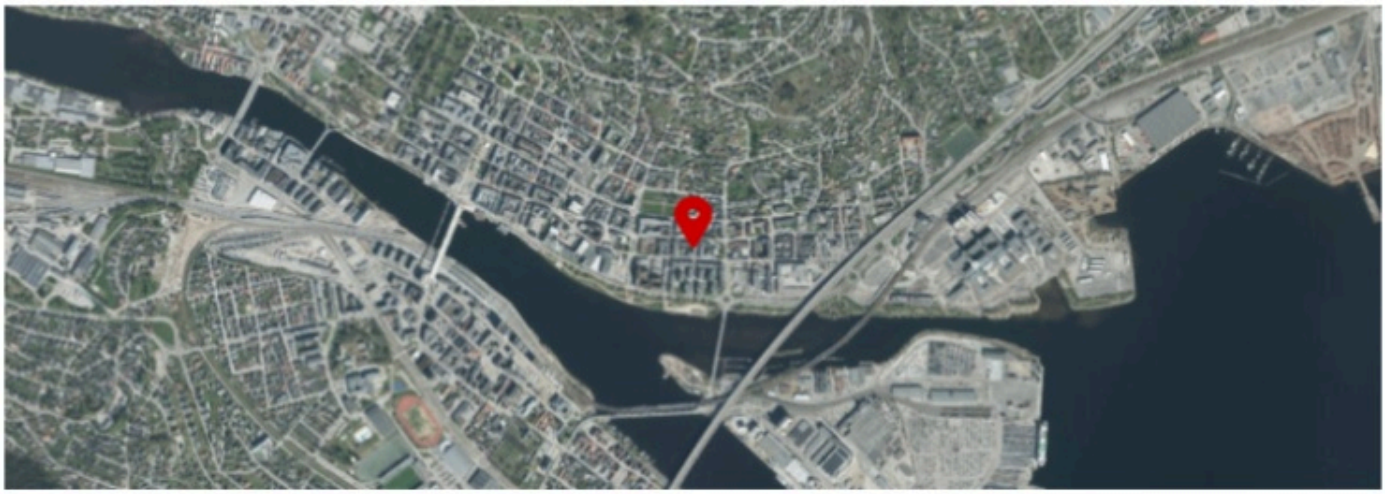
Meny Brakerøya Post i butikk	4 min 0.4 km
Kiwi Brakerøya PostNord	6 min 0.5 km

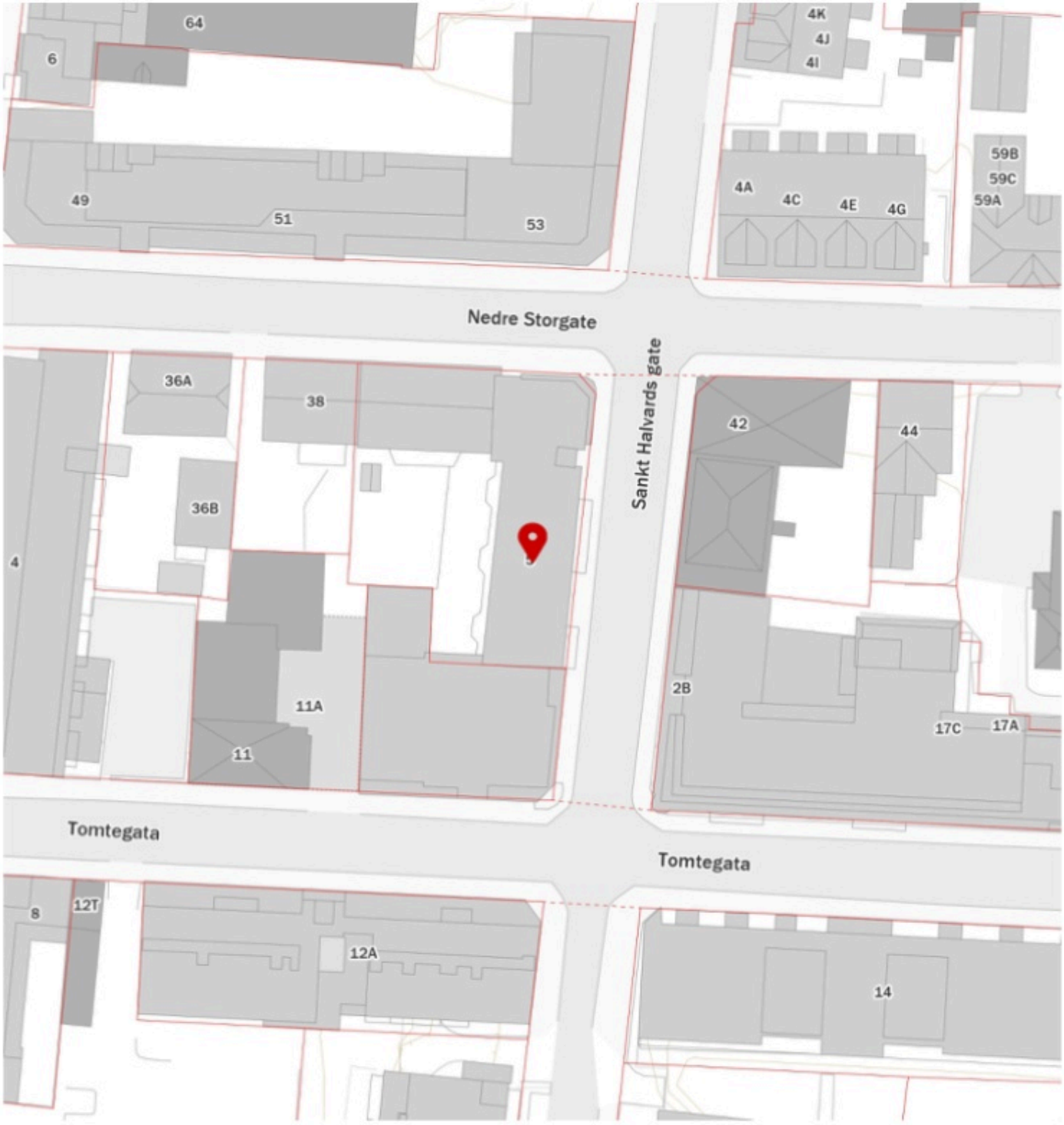
Sport

Fjellheim tennisbane Tennis	8 min 0.7 km
Fjellheim skole, gymsal Aktivitetshall	11 min 0.9 km
EVO Engenkvartalet	7 min
EVO CC Drammen	8 min

FINN

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 2026





FINN 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 2026

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Meglers oppdragsnummer: 4260035

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Sankt Halvards gate 5 Gnr. 113, Bnr. 409, Snr. 12, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. ……..……..……+ omk. Kroner……..……..……..……+ omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:……..……..……..…….. kr.:……..……..……,-

   v/ref. person: ……..……..……..…….. Tlf.nr……..……..……..……

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:……..……..……,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……..……

Jeg ønsker tilbud om finansiering: ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:……..……..…… Budet er bindende til dato ……..…… kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:……..……..……..

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

Med virkning fra 1. januar 2014

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

5. 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.

...NOEN ORD OG BEGREPER

AKSEPTFRIST
Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESGJELD
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

REGULERINGSPLAN
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kjerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Dialog
Eiendomsmegling