Smedgata 9 E

Dialog
Eiendomsmegling

Meget pen og moderne vertikaldelt/tomannsbol ig beliggende sentralt til i Mjøndalen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 900 000,-
Omkostninger: kr 163 390,-
Felleskostnader: kr 2 800,-
Totalt inkl. omk: kr. 5 023 590,-
Eiendomstype: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 103.0 m² / 108 m²

Ansvarlig megler

Per Olav Aaserud
Tel: 90232276
per.olav@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








ILLUSTRASJON
GENERERT AV KI





FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Moderne og stilren halvpart av tomannsbolig.

Entré:
Velkommen inn! Her blir man ønsker velkommen i en innbydende entré med fliser i gulv. Fra entreen er det adkomst til bad, vaskerom og 2 soverom i god størrelse.

Bad:
Moderne bad med 60x60 fliser og elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, speil over servant med innfelt lys, veggmontert toalett og badekar.

Vaskerom:
Praktisk adskilt vaskerom.

Hovedsoverom:
Rommet er malt i behagelige farger og har god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Rommet er innredet med romslige garderobeskap, med god plass til oppbevaring.

Soverom 2:
Luftig soverom malt i lyse toner. God plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement.

Stue/spisestue:
I stuen er det god plass til en trivelig sofagruppe, samt spisegruppe. Rommet har gode vindusflater, noe som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det montert en vedovn, denne sikrer et godt inneklima året rundt. Fra stuen er det adkomst til boligens terrasse på ca 17kvm.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken med praktisk beliggenhet i boligen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Siemens og AEG hvitevarer.

Toalettrom:
Gulvet er belagt med 60x60 fliser og har gulvvarme. Vegger og himling er malt. Gulvmontert klosett, servant og servantskap.

Soverom 3:
Siste soverommet ligger i 2.etasje med adkomst fra stuen og har egen adkomst ut til terrassen. Plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført i 2022 i følge eier .Boligen er oppført i en periode hvor TEK17 var gjeldende, og det legges derfor til grunn at boligen er oppført etter TEK17. Det foreligger FDV-dokumentasjon i Boligmappa og det er utsendt ferdigattest. Samlet fremstår de utvendige bygningsdelene med normal alders- og bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og videre oppfølging må påregnes som en del av normalt fremtidig vedlikehold.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Montering av solskjerming
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Scandic Markiser
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet Ja.

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.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Avstanden mellom nedre kant av kledningen og ferdig terreng er mindre enn anbefalt. Dette øker risikoen for at sprutvann, snø og jordfuktighet trekker opp i panelet, noe som kan føre til råteskader over tid.

Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist noe knirk i deler av gulvet i 2. etasje. Eier opplyser at dette er meldt inn til utbygger. Innvendig >

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Påvist skjevhet i stålpipen over vedovnen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er sprukne og dårlige mykfuger ved overgangen mellom gulv og vegg under badekaret. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er noe dårlig fall ved badekaret, og det er kalkrester i fugene, noe som kan tyde på at det blir stående vann på gulvet. Det er registrert bom under én flis.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er registrert en sprekk i det ene hjørnet av rommet.

Boligen har fått følgende TG3:
Tomteforhold > Terrengforhold:Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren/sålen. Det presiseres at det ikke finnes rom under terreng, og at dette punktet må sees i sammenheng med drenering og flomfare. Eiendommen ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom, og det bør derfor gjøres nærmere vurderinger.Gjentaksintervall for flom angir hvor ofte en flom av en gitt størrelse statistisk kan forventes: - Nesten aldri: Ingen kjent eller svært lav flomrisiko. - 500-1000 år: Lav flomrisiko. - 50-200 år: Moderat til høyere flomrisiko. 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: 108,0 m²
- BRA-i: 103,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

BYGGEÅR
2022

INNHOLDSBESKRIVELSE
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
[BYGNING]
1. etasje 51 m²:
2. etasje 57 m²:

BRA-e:
Bod: 5 m²

TBA (terrasse- og balkong):
Terrasse: 17 m²

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
Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen er vedlagt salgsoppgaven.

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.

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
2131,00 m² eiet tomt
Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

PARKERING
Parkering i egen carport. Carporten har også anlegg til el-billadning.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Området består i hovedsak av eneboliger, annen småhusbebyggelse, boligblokker og annen sentrumsbebyggelse.
Boligen er beliggende sentralt i Mjøndalen med nærhet til alt du trenger i hverdagen. I sentrum finner du Kiwi, Rema 1000, Coop Extra, frisørsalonger og en rekke andre butikker. Nytt spa -senter er nettopp etablert.
Her ligger også jernbanestasjon med lokaltog til Oslo. Avgang hver time, 2 ganger i timen morgen/ettermiddag. Reisetid til Nationaltheatret er
46 min og Drammen er 10-12 min. Hyppige lokale bussavganger til Drammen, Hokksund etc.

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

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 6 377 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. 2 800,- pr. mnd. og inkluderer:
Renovasjon, felles strøm, vedlikehold uteareal, internett/tv, byggningsforsikring, styrehonorar og regnskapsførsel.

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:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.
- Strøm
- Innbo forsikring
- Kommunale avgifter

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP3776806.5.1

FORMUESVERDI
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

SAMEIET

, Org.nr:
Forretningsfører:

Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk

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.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet kan fåes ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 122 500,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige (1) kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 063 390,-. 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 følgende byggesaksopplysninger:
Igangsettingstillatelse: 26.03.2021, registrert 06.04.2021.
Ferdigattest: 25.02.2022, registrert 25.02.2022.
Referanse: 2021/00067.

Det foreligger ferdigattest for byggesaken. Ferdigattesten dokumenterer at kommunen har avsluttet byggesaken, men innebærer ikke nødvendigvis at dagens utførelse, materialvalg eller alle forhold ved den eksisterende bygningen er kontrollert i detalj.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

I 2. etasje er det etablert et mindre toalettrom på ca. 2 m² med vann- og avløpsinstallasjoner. Tiltaket er opplyst utført i 2021. Toalettet fremkommer ikke på fremlagte tegninger. Bygningsstatushistorikken viser imidlertid igangsettingstillatelse datert 26.03.2021 og ferdigattest datert 25.02.2022. Det er ikke avklart om etableringen av toalettet inngår i denne byggesaken. Interessenter anbefales å undersøke byggesaksdokumentasjonen nærmere for å avklare om dagens løsning er omfattet av tillatelsen og ferdigattesten.

REGULERING

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel 2015-2026 er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av hensynssoner for flomfare samt område hvor forhold skal avklares og belyses. Gjeldende regulering er områderegulering for Mjøndalen sentrum, vedtatt 19.06.2019. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, samt hensynssone for flomfare og gul støysone iht. T-1442.
Det er i tillegg registrert flere relaterte og tilgrensende planer i området. Disse omfatter blant annet planer for veg, gang- og sykkelveg, boligområder, idrettspark, sentrum og flomsikring. Planforholdene kan legge begrensninger på fremtidig utvikling av eiendommen, herunder muligheter for tilbygg, påbygg, endret bruk, nye bygninger og andre tiltak. Flomfare og gul støysone kan også medføre særskilte krav ved nye tiltak.
Opplysningene er hentet fra tilgjengelig plangrunnlag. Det er ikke foretatt en detaljert vurdering av hvilke konkrete konsekvenser planene har for den eksisterende bebyggelsen. Ved planlagte tiltak anbefales det å undersøke gjeldende bestemmelser og avklare tiltaket med kommunen.

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:
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
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
Smedgata 9 E
214/18/0/3 i Drammen

Type bolig: Tomannsbolig

SELGER
Cato Steinsvåg

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260037
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
- Kartutsnitt

- Områdeanalyse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Kommunale rapporter
- Reguleringsplan kart

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.

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 av Dialog 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.

VISNING

Ved fellesvisninger er det visningspåmelding. Kontakt megler på telefon eller via linken visningspåmelding for å avtale tidspunkt.

Påmelding må skje før kl. 12.00 på visningsdagen. Ved visning i helg må påmelding skje før kl. 15 på fredag. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Er du interessert i å ta en kikk på boligen og det ikke er annonsert fellesvisning? Ta kontakt med megler så finner vi et tidspunkt som passer.

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:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

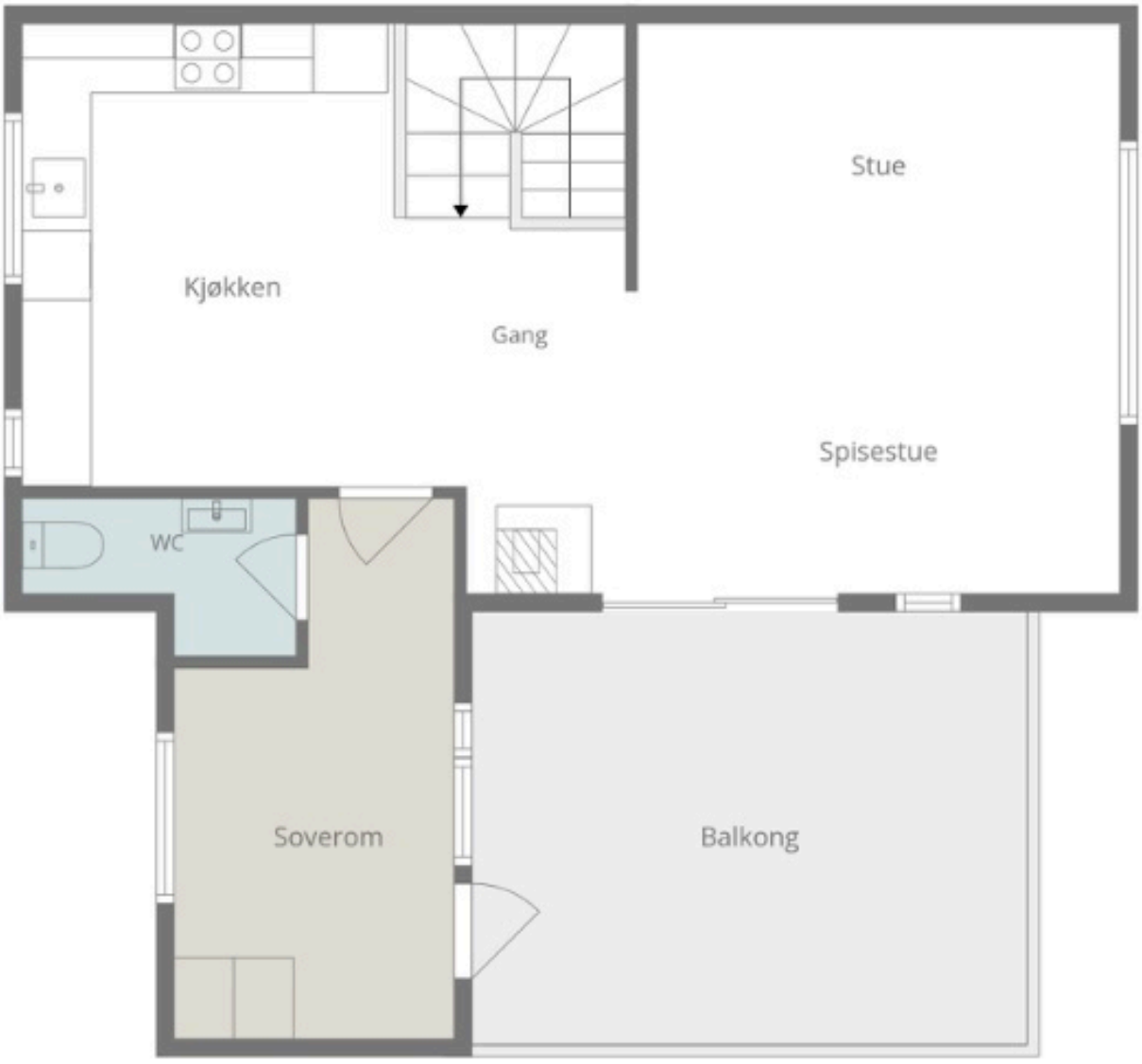
Visning: 0,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00
Gebyr betalingsutsettelse utlegg, ekstern takstmann etc.: 0,00
Garantipremie, forsikringsfond, tilsynsavgift etc.: 1 590,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 84 165.
Samlet skal selger betale ca. kr. 113 535 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.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.












































ZYXEL







Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Smedgata 9 E, 3050 MJØNDALEN

DRAMMEN kommune

gnr. 214, bnr. 18, snr. 3

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1564 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ1293

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

Medlem av Norsk takst

BENJAMINSEN TAKST AS

900 48 404

Org.nr: 935100232

jahn.Otto@btakst.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Benjaminsen Takst as

Benjaminsen Takst AS ved Jahn Otto Benjaminsen har over 27 års erfaring fra eiendomsbransjen og leverer grundige, objektive og pålitelige vurderinger av eiendom.

Jeg er REV-godkjent takstingeniør, medlem av Norsk Takst og NITO, og har profesjonsansvarsforsikring gjennom Tryg.

Tilstandsrapporter utarbeides i henhold til NS 3600 og gjeldende regelverk for boligsalg.
Jeg utfører blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, skjønn, skaderapporter, overtakelsesbefaringer og andre eiendomsfaglige oppdrag.



Rapportansvarlig

Jahn Otto Benjaminsen

Uavhengig Takstingeniør

jahn.otto@btakst.no

900 48 404

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Boligen er oppført i 2022 i følg eier .Boligen er oppført i en periode hvor TEK17 var gjeldende, og det legges derfor til grunn at boligen er oppført etter TEK17.

Det foreligger FDV-dokumentasjon i Boligmappa og det er utsendt ferdigattest.

Samlet fremstår de utvendige bygningsdelene med normal alders- og bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og videre oppfølging må påregnes som en del av normalt fremtidig vedlikehold.

Boligen har vært i bruk, og kjøper må derfor påregne normal bruksslitasje. Enkelte forhold kan også avdekkes etter overtakelse som følge av alder, bruk eller begrenset tilgjengelighet for inspeksjon. Slike forhold må vurderes ut fra boligens alder og forventede vedlikeholdsbehov.

Dette sammendraget gir kun en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene som er registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapporten bør gjennomgås nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og forhold som må påregnes vedlikeholdt eller utbedret.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC-duk. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng.
Taket er flatt med sperrekonstruksjon. / kompakt konstruksjon.
Konstruksjonen er kompakt, og det er ingen mulighet for å se oppbyggingen eller konstruksjonen. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, noe som medfører økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver.
Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Det er screens på det store vinduet i stuen. Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass.
Det er takterrasse/balkong over utvendig bod og carport på ca. 17 kvm.
Tett rekkverk med liggende panel, med en høyde på ca. 1 meter.
Takoverbygg på deler av balkongen. Gulvet har tremmer, og tekkingen under er derfor ikke besiktiget eller kontrollert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og fliser i format 60x60 cm.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater. Overflatene var under behandling/maling ved befaring.
Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Innvendig tretrapp med rekkverk og håndlist montert.
Hvite ett-speils dører med karmer av tre.
Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom / teknisk rom
Vaskerom/bod:
Det er rommets hovedfunksjon som avgjør om det klassifiseres som et våtrom, og dette rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom. Selv om det er sluk i gulvet og det var plassert en vaskemaskin i rommet, er rommets hovedfunksjon bod/teknisk rom. Rommet har fliser på gulvet med gulvvarme, malte vegger og himling.

Våtrommet er vurdert/oppført etter teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

På godkjente tegninger er rommet angitt som «bod/vaskerom». Rommets utførelse og dokumentasjon gir derfor ikke grunnlag for å konkludere med at det er utført som et komplett våtrom i henhold til gjeldende krav og standarder. Dette gjelder særlig krav til tettesjikt på vegger og utførelse av rørgjennomføringer.
Dokumentasjon på utført uavhengig kontroll bør innhentes. Dette gjelder selv om det foreligger ferdigattest, da slik attest normalt kun utstedes dersom uavhengig kontroll av våtrom er gjennomført.
Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Våtrommet har vegger med malte plater og sokkelflis med en høyde på 8,5 cm, samt himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluket på ca. 9 mm over en avstand på 80 cm rundt sluket.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har teknisk utstyr plassert her.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Badet er oppført ved årsskiftet 2021/2022. Det er gjennomført uavhengig kontroll i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen. Den uavhengige kontrollen dokumenterer korrekt utførelse av membran og røropplegg.

På bakgrunn av foreliggende ferdigattest og tilhørende kontrollgrunnlag er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ferdigattest, som legges til grunn. Ferdigattesten dokumenterer imidlertid ikke hvilke løsninger eller materialer som er benyttet ved utførelsen.
Dokumentasjon på utført uavhengig kontroll bør innhentes. Dette gjelder selv om det foreligger ferdigattest, da slik attest normalt kun utstedes dersom uavhengig kontroll av våtrom er gjennomført.

Beskrivelse av eiendommen

Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med 60x60 fliser og har elektriske varmekabler.
Fallet rundt sluket, med en radius på 80 cm, er ca. 5–10 mm. Fallet under badekaret er ikke kontrollert.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speil over servant med innfelt lys, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Badet er oppført ved årsskiftet 2021/2022. Det er gjennomført uavhengig kontroll i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen. Den uavhengige kontrollen dokumenterer korrekt utførelse av membran og røropplegg.

På bakgrunn av foreliggende ferdigattest og tilhørende kontrollgrunnlag er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Siemens og AEG hvitevarer. Gulv med laminat, vegger og himling med malte plater. Åpen løsning til stue. Hvitevarer og lignende utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut av typen Røroshetta. Avtrekket er testet med papir.

SPESIALROM

Gå til side

Gulvet er belagt med 60x60 fliser og har gulvvarme.
Vegger og himling er malt.
Gulvmontert klosett, servant og servantskap.
Balangsert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør-system med rørteknisk skap plassert på vaskerommet.
Vannmåler og hovedstengekran er montert på vaskerommet.
Automatisk vannstopper med magnetventil er montert ved hovedstengekran. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Montert utvendig frostsikker utekran ved inngang/ carport.
På generelt grunnlag anbefales det at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Røropplegget er skjult og ikke kontrollert i sin helhet.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, med tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom.
Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerom/teknisk rom.
Regelmessig service og kontroll anbefales.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vesentlig skjult elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
Det er 15 ampere kurser. Strømforsyning via jordkabel. Gulvvarme i 1. etasje samt toalett i 2. etasje. Hvitevarer, varmekilder og lignende utstyr samt sikringsskap plassert på teknisk rom er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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. I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Det er eier eller bruker av boligen som har ansvar for å kontrollere røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr i samsvar med gjeldende regelverk. Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt. Slokkeutstyr skal kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

Brannslokkeutstyr og røykvarslere ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det skal være utført med drenerende masser. Dette lot seg ikke kontrollere, men det er en forutsetning, og tilstanden er vurdert på bakgrunn av dette samt byggets alder.
Grunnmuren er oppført i isolerte elementer med støpt såle/fundament.
Flat tomt, liten eller ingen fare for utglidning eller ras.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

I 2. etasje er det etablert et mindre toalettrom på ca. 2 m² med vann- og avløpsinstallasjoner. Tiltaket er opplyst utført i 2021. Toalettet fremkommer ikke på fremlagte tegninger. Bygningsstatushistorikken viser imidlertid igangsettingstillatelse datert 26.03.2021 og ferdigattest datert 25.02.2022. Det er ikke avklart om etableringen av toalettet inngår i denne byggesaken. Interessenter anbefales å undersøke byggesaksdokumentasjonen nærmere for å avklare om dagens løsning er omfattet av tillatelsen og ferdigattesten.

Det foreligger følgende byggesaksopplysninger:

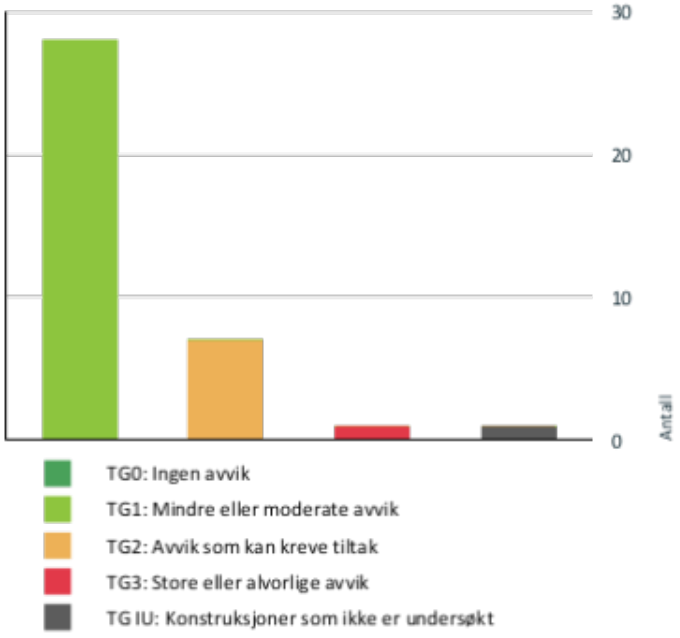
Igangsettingstillatelse: 26.03.2021, registrert 06.04.2021.
Ferdigattest: 25.02.2022, registrert 25.02.2022.
Referanse: 2021/00067.

Det foreligger ferdigattest for byggesaken. Ferdigattesten dokumenterer at kommunen har avsluttet byggesaken, men innebærer ikke nødvendigvis at dagens utførelse, materialvalg eller alle forhold ved den eksisterende bygningen er kontrollert i detalj.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

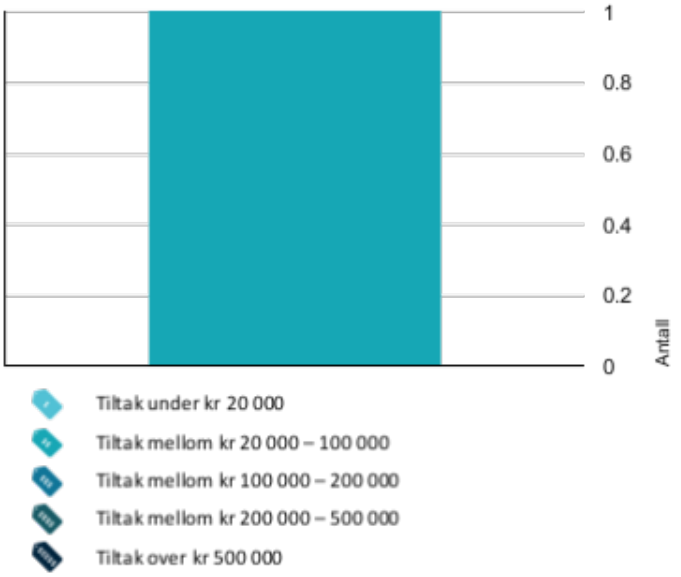
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæringen ble levert i etterkant av befaringen og var derfor ikke tilgjengelig for undertegnede på befaringstidspunktet. Opplysningene i egenerklæringen er dermed ikke kvalitetssikret opp mot observasjoner og opplysninger som forelå ved befaringen.

Befaringens omfang
Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte konstruksjoner, tekniske installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige ved befaringen, kan inneholde forhold som ikke er avdekket.
Boligen var møblert og bebodd ved befaringen. Det er ikke flyttet på møbler, inventar eller lagrede gjenstander. Enkelte områder eller deler av rom kan derfor ha vært helt eller delvis utilgjengelige for kontroll. Dette kan begrense muligheten for å avdekke eventuelle feil eller avvik.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra rekvirent eller andre.
Oppgitte årstall og opplysninger om utførelse og tiltak er basert på informasjon som forelå ved befaringen. Tekniske installasjoner og utstyr
Boligen er brukt over tid, og normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Slike forhold er ikke nødvendigvis å anse som mangler, men vurderes ut fra alder, bruk, konstruksjon og forventet levetid.

I henhold til NS 3600 stilles det krav om at bygningsdeler eller rom som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3), skal kostnadsestimeres av takstmann eller bygningssakkyndig. For bygningsdeler eller rom med tilstandsgrad 2 (TG 2) er det valgfritt å estimere kostnader, og i denne rapporten er det valgt å ikke estimere pris for utbedring av TG 2-avvik.
Rapporten er basert på opplysninger fra eier samt forhold registrert ved befaring.
Oppgitte årstall i rapporten er basert på informasjon som fremkom ved befaring.

Tekniske installasjoner og utstyr
Hvitevarer og annet løst eller fast teknisk utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, med mindre annet er uttrykkelig angitt. Det gis derfor ingen garanti for utstyrets tilstand eller funksjon.

Egenerklæringen ble levert i etterkant av befaringen og var derfor ikke tilgjengelig for undertegnede på befaringstidspunktet. Opplysningene i egenerklæringen er dermed ikke kvalitetssikret opp mot observasjoner og opplysninger som forelå ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren/sålen.

Det presiseres at det ikke finnes rom under terreng, og at dette punktet må sees i sammenheng med drenering og flomfare.
Eiendommen ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom, og det bør derfor gjøres nærmere vurderinger.

Gjentaksintervall for flom angir hvor ofte en flom av en gitt størrelse statistisk kan forventes:
- Nesten aldri: Ingen kjent eller svært lav flomrisiko.
- 500–1000 år: Lav flomrisiko.
- 50–200 år: Moderat til høyere flomrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Avstanden mellom nedre kant av kledningen og ferdig terreng er mindre enn anbefalt.
Dette øker risikoen for at sprutvann, snø og jordfuktighet trekker opp i panelet, noe som kan føre til råteskader over tid.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist noe knirk i deler av gulvet i 2. etasje. Eier opplyser at dette er meldt inn til utbygger.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Påvist skjevhet i stålpipen over vedovnen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er sprukne og dårlige mykfuger ved overgangen mellom gulv og vegg under badekaret.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er noe dårlig fall ved badekaret, og det er kalkrester i fugene, noe som kan tyde på at det blir stående vann på gulvet.
Det er registrert bom under én flis.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert en sprekk i det ene hjørnet av rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

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

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom, og det bør derfor gjøres nærmere vurderinger.

Gjentaksintervall for flom angir hvor ofte en flom av en gitt størrelse statistisk kan forventes:
- Nesten aldri: Ingen kjent eller svært lav flomrisiko.
- 500–1000 år: Lav flomrisiko.
- 50–200 år: Moderat til høyere flomrisiko.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

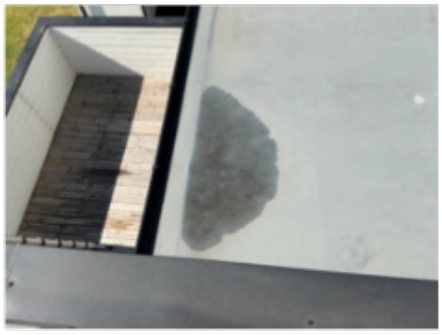
Beskrivelse

Taket er tekket med Sarnafil takmembran fra 2022. Det registreres stedvis vannansamlinger på takflaten etter nedbør. Sarnafil-membranen er beregnet for vanntett tekking, men stående vann over tid kan indikere lokale forhold med begrenset fall eller ujevnheter i takflaten. Besiktiget fra taket.





Noe partier med stående vann på taket



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt med sperrekonstruksjon og har en kompakt oppbygning. Det er ikke mulig å inspisere konstruksjonen eller se oppbyggingen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom nedre kant av kledningen og ferdig terreng er mindre enn anbefalt.
Dette øker risikoen for at sprutvann, snø og jordfuktighet trekker opp i panelet, noe som kan føre til råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom nedre kant av kledningen og ferdig terreng.
Dette vil redusere risikoen for at sprutvann, snø og jordfuktighet trekker opp i panelet, og dermed forebygge råteskader og økt vedlikeholdsbehov over tid.


Panel ført nær terreng


Synlig musebånd som er besiktiget ved inngang.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Det er screens på det store vinduet i stuen. Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse/balkong over utvendig bod og carport på ca. 17 kvm.
Tett rekkverk med liggende panel, med en høyde på ca. 1 meter.

Tilstandsrapport

Takoverbygg på deler av balkongen. Gulvet har tremmer, og tekkingen under er derfor ikke besiktiget eller kontrollert.





Under balkong/ terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og fliser i format 60x60 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe knirk i deler av gulvet i 2. etasje. Eier opplyser at dette er meldt inn til utbygger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan påvirke bokomforten og i noen tilfeller indikere bevegelse eller utilstrekkelig feste i konstruksjonen. Videre oppfølging med utbygger anbefales for å sikre at forholdet blir håndtert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater. Overflatene var under behandling/maling ved befaring.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Påvist skjevhet i stålpipen over vedovnen.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhet i stålpipen bør rettes opp av fagperson for å sikre korrekt trekk og redusere risiko for brann eller røyklekkasje. Dersom skjevheten ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og økt fare for skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Skjevhet i røret.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med rekkverk og håndlist montert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite ett-speils dører med karmer av tre.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bod:
Det er rommets hovedfunksjon som avgjør om det klassifiseres som et våtrom, og dette rommet er derfor vurdert som et våtrom.
Våtrommet er vurdert/oppført etter teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

På godkjente tegninger er rommet angitt som «bod/vaskerom». Rommets utførelse og dokumentasjon gir derfor ikke grunnlag for å konkludere med at det er utført som et komplett våtrom i henhold til gjeldende krav og standarder. Dette gjelder særlig krav til tettesjikt på vegger og utførelse av rørgjennomføringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utført uavhengig kontroll bør innhentes. Dette gjelder selv om det foreligger ferdigattest, da slik attest normalt kun utstedes dersom uavhengig kontroll av våtrom er gjennomført. Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og sokkelflis med en høyde på 8,5 cm, samt himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluket på ca. 9 mm over en avstand på 80 cm rundt sluket.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Tilstandsrapport



Synlig membran i sluk



Usikker på løsning på dette



Synlig membran rundt vannledning



Montert vannstoppersystem

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har teknisk utstyr plassert her.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført ved årsskiftet 2021/2022. Det er gjennomført uavhengig kontroll i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen. Den uavhengige kontrollen dokumenterer korrekt utførelse av membran og røropplegg.

På bakgrunn av foreliggende ferdigattest og tilhørende kontrollgrunnlag er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift (TEK17). Det foreligger ferdigattest, som legges til grunn. Ferdigattesten dokumenterer imidlertid ikke hvilke løsninger eller materialer som er benyttet ved utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utført uavhengig kontroll bør innhentes. Dette gjelder selv om det foreligger ferdigattest, da slik attest normalt kun utstedes dersom uavhengig kontroll av våtrom er gjennomført. Gjennom ferdigattesten har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontrollen er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60x60 fliser og har elektriske varmekabler. Fallet rundt sluket, med en radius på 80 cm, er ca. 5–10 mm. Fallet under badekaret er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er sprukne og dårlige mykfuger ved overgangen mellom gulv og vegg under badekaret.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er noe dårlig fall ved badekaret, og det er kalkrester i fugene, noe som kan tyde på at det blir stående vann på gulvet.
Det er registrert bom under én flis.

Konsekvens/tiltak

• Mykfugene ved overgangen mellom gulv og vegg under badekaret bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dårlige fuger kan føre til fuktskader og muggdannelse.

Fallforholdene til sluk bør forbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning og unngå at vann blir stående på gulvet, noe som kan medføre økt risiko for vannskader og forringelse av fuger og fliser.

Kalkrester i fugene indikerer at vann blir stående, og dette bør utbedres for å redusere risikoen for ytterligere skade på overflater og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Sprukne og dårlige fuger bak badekarret.



Kalkrester i fugene



1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.



Synlig membran i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speil over servant med innfelt lys, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Tilstandsrapport



Ingen synlig dren ved klosettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført ved årsskiftet 2021/2022. Det er gjennomført uavhengig kontroll i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen. Den uavhengige kontrollen dokumenterer korrekt utførelse av membran og røropplegg.

På bakgrunn av foreliggende ferdigattest og tilhørende kontrollgrunnlag er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Siemens og AEG hvitevarer. Gulv med laminat, vegger og himling med malte plater. Åpen løsning til stue. Hvitevarer og lignende utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon.

Vurdering av avvik:

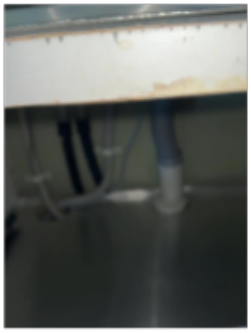
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Tilstandsrapport





Ingen synlig vannstopper i kjøkkenbenken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut av typen Røroshetta. Avtrekket er testet med papir.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er belagt med 60x60 fliser og har gulvvarme.
Vegger og himling er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en sprekk i det ene hjørnet av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken bør utbedres for å hindre videre oppsprekking. Dersom årsaken til sprekken er ukjent, bør dette undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer.



Sprekk i hjørne på vegg.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert klosett, servant og servantskap.

2. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balangsert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør-system med rørteknisk skap plassert på vaskerommet.
Vannmåler og hovedstengekran er montert på vaskerommet.
Automatisk vannstopper med magnetventil er montert ved hovedstengekran. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Montert utvendig frostsikker utekran ved inngang/ carport.
På generelt grunnlag anbefales det at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Røropplegget er skjult og ikke kontrollert i sin helhet.





Rørskap på vaskerommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Rørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdagen. Stakeluke er ikke lokalisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, med tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom. Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerom/teknisk rom. Regelmessig service og kontroll anbefales.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Vesentlig skjult elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Det er 15 ampere kurser. Strømforsyning via jordkabel. Gulvvarme i 1. etasje samt toalett i 2. etasje. Hvitevarer, varmekilder og lignende utstyr samt sikringsskap plassert på teknisk rom er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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 henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Det er eier eller bruker av boligen som har ansvar for å kontrollere røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr i samsvar med gjeldende regelverk. Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt. Slokkeutstyr skal kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov.

Brannslokkeutstyr og røykvarslere ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det skal være utført med drenerende masser. Dette lot seg ikke kontrollere, men det er en forutsetning, og tilstanden er vurdert på bakgrunn av dette samt byggets alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i isolerte elementer med støpt såle/fundament.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt, liten eller ingen fare for utglidning eller ras.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren/sålen.

Det presiseres at det ikke finnes rom under terreng, og at dette punktet må sees i sammenheng med drenering og flomfare.

• Eiendommen ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom, og det bør derfor gjøres nærmere vurderinger.

Gjentaksintervall for flom angir hvor ofte en flom av en gitt størrelse statistisk kan forventes:
- Nesten aldri: Ingen kjent eller svært lav flomrisiko.
- 500–1000 år: Lav flomrisiko.
- 50–200 år: Moderat til høyere flomrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot muren/sålen, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på konstruksjonen, spesielt ved kraftig nedbør eller flom.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Noe fall mot såle/yttervegg ved carport.



Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom, og det bør derfor gjøres nærmere vurderinger.

Gjentaksintervall for flom angir hvor ofte en flom av en gitt størrelse statistisk kan forventes:
- Nesten aldri: Ingen kjent eller svært lav flomrisiko.
- 500–1000 år: Lav flomrisiko.
- 50–200 år: Moderat til høyere flomrisiko.

Konsekvens/tiltak

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

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

108 m²/103 m²

Tomannsbolig: Trapperom, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden vurderes å være noe lengre enn landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

Eventuelle avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes markedstilpasning. Teknisk verdi uttrykker i hovedsak bygningenes beregnede gjenanskaffelsesverdi, med fradrag for alder, slitasje og standard. Markedsverdien reflekterer den prisen eiendommen forventes å kunne oppnå ved salg i det åpne markedet på verdsettelsestidspunktet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smedgata 9C ,3050 MJØNDALEN 73 m²	2021	2 sov	18-11-2025	4 250 000	**4 400 000**		4 400 000	**60 274**
2	Smedgata 9D ,3050 MJØNDALEN 104 m²	2021	3 sov	17-08-2025	5 600 000	**5 300 000**		5 300 000	**50 962**
3	Smedgata 23A ,3050 MJØNDALEN 120 m²	1953	2 sov	17-09-2019	2 900 000	**3 200 000**		3 200 000	**26 667**
4	Fjerdingen 18 ,3050 MJØNDALEN 106 m²	1995	2 sov	04-04-2019	2 590 000	**2 710 000**		2 710 000	**25 566**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer/Felles strøm/Renovasjon/Bygningsforsikring/Grunnpakke TV/internett/Brøyting/Regnskapsfører	Kr.	33 600
Kommunale avgifter	Kr.	14 000
Kostnadene kan variere som følge av endret forbruk, prisjusteringer samt vedtak i sameiet/borettslaget. Fremtidige økninger kan ikke utelukkes. Fullstendig oversikt fås ved henvendelse til megler.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**47 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 750 000**

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

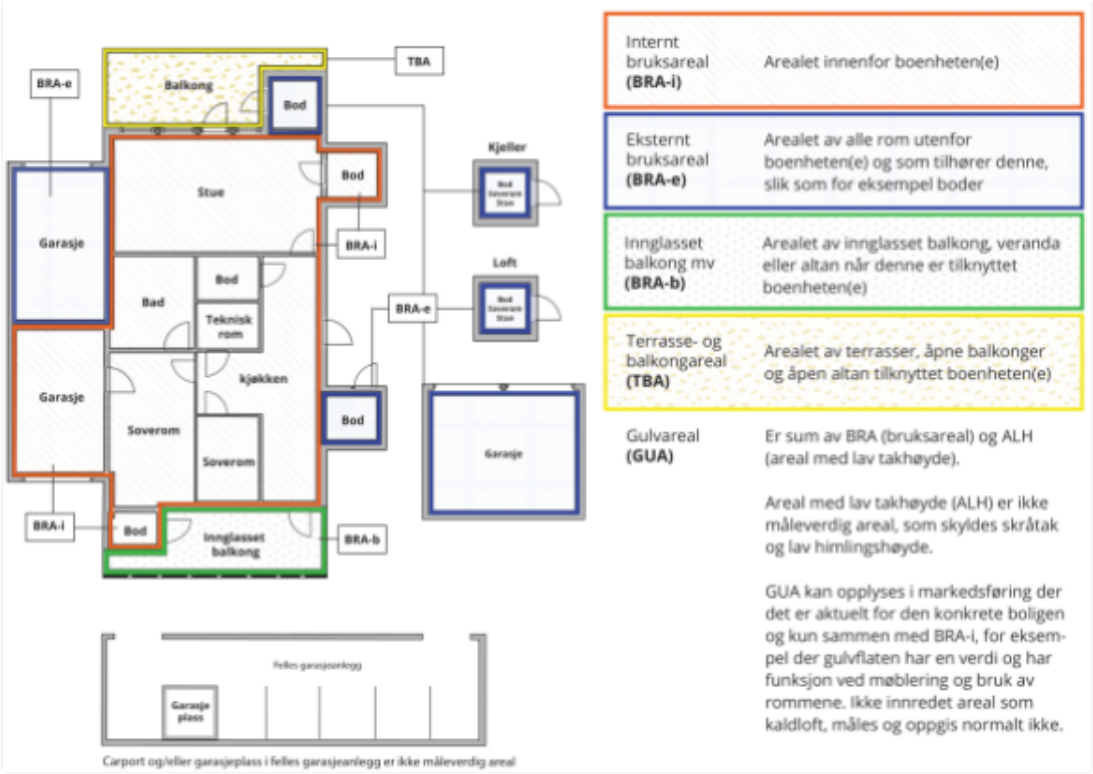
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	46	5		51	
2. etasje	57			57	17
SUM	**103**	**5**			**17**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom / gang, soverom, vaskerom / teknisk rom, soverom 2, bad	Bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom / kontor, toalettrom		

Kommentar

Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.

Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.

Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 2. etasje er det etablert et mindre toalettrom på ca. 2 m² med vann- og avløpsinstallasjoner. Tiltaket er opplyst utført i 2021. Toalettet fremkommer ikke på fremlagte tegninger. Bygningsstatushistorikken viser imidlertid igangsettingstillatelse datert 26.03.2021 og ferdigattest datert 25.02.2022. Det er ikke avklart om etableringen av toalettet inngår i denne byggesaken. Interessenter anbefales å undersøke byggesaksdokumentasjonen nærmere for å avklare om dagens løsning er omfattet av tillatelsen og ferdigattesten.

Det foreligger følgende byggesaksopplysninger:

Igangsettingstillatelse: 26.03.2021, registrert 06.04.2021.
Ferdigattest: 25.02.2022, registrert 25.02.2022.
Referanse: 2021/00067.

Det foreligger ferdigattest for byggesaken. Ferdigattesten dokumenterer at kommunen har avsluttet byggesaken, men innebærer ikke nødvendigvis at dagens utførelse, materialvalg eller alle forhold ved den eksisterende bygningen er kontrollert i detalj.

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Cato Steinsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	214	18		3	2131 m²	Areal i flg. Norges Eiendommer. Ideell andel av tomt. Areal i flg. Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse
Smedgata 9 E

Hjemmelshaver
Steinsvåg Cato

Kommentar
Informasjon er hentet fra eiendomsmatrikkelen med arealkilde - målebrev. Avvik kan forekomme ved en eventuell ny oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameiet Smedgata 9	111 / 820	928163695

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består i hovedsak av eneboliger, annen småhusbebyggelse, boligblokker og annen sentrumsbebyggelse.
Boligen er beliggende sentralt i Mjøndalen med nærhet til alt du trenger i hverdagen. I sentrum finner du Kiwi, Rema 1000, Coop Extra, frisørsalonger og en rekke andre butikker. Nytt spa-senter er nettopp etablert.

Her ligger også jernbanestasjon med lokaltog til Oslo. Avgang hver time, 2 ganger i timen morgen/ettermiddag. Reisetid til Nationaltheatret er 46 min og Drammen er 10-12 min. Hyppige lokale bussavganger til Drammen, Hokksund etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Interne kjøreveier

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel 2015–2026 er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av hensynssoner for flomfare samt område hvor forhold skal avklares og belyses.
Gjeldende regulering er områderegulering for Mjøndalen sentrum, vedtatt 19.06.2019. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, samt hensynssone for flomfare og gul støysone iht. T-1442.
Det er i tillegg registrert flere relaterte og tilgrensende planer i området. Disse omfatter blant annet planer for veg, gang- og sykkelveg, boligområder, idrettspark, sentrum og flomsikring.
Planforholdene kan legge begrensninger på fremtidig utvikling av eiendommen, herunder muligheter for tilbygg, påbygg, endret bruk, nye bygninger og andre tiltak. Flomfare og gul støysone kan også medføre særskilte krav ved nye tiltak.
Opplysningene er hentet fra tilgjengelig plangrunnlag. Det er ikke foretatt en detaljert vurdering av hvilke konkrete konsekvenser planene har for den eksisterende bebyggelsen. Ved planlagte tiltak anbefales det å undersøke gjeldende bestemmelser og avklare tiltaket med kommunen.

Om tomten

Sameiets tomt er pent opparbeidet med asfalterte veier og plenarealer.

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

Biloppstillingsplass integrert carport i tilknytning til inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger fattet av styret og/eller generalforsamlingen. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler før kjøp.

Servitutter

Det er registrert følgende tinglyste bestemmelser/heftelser på eiendommen:

02.11.1774 – dokument nr. 900006: Bestemmelse om vannledning.
31.01.1866 – dokument nr. 900036: Bestemmelse om veg.
02.05.1997 – dokument nr. 4106: Bestemmelse ifølge skjøte.
02.05.1997 – dokument nr. 4107: Bestemmelse om veg.

Det er ikke foretatt nærmere vurdering av innholdet eller de rettslige konsekvensene av de tinglyste bestemmelsene. Interessenter anbefales å sette seg inn i dokumentene før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.08.2026	Egenerklæringen ble levert i etterkant av befaringen og var derfor ikke tilgjengelig før befaringstidspunktet.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa	19.08.2026		Fremvist		Nei
Div dok	28.08.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 brannteknisk 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 fem 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.»*

Egenerklæring

Smedgata 9 E, 3050 MJØNDALEN

21 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smedgata 9 E	Smedgata 9 E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2022

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Steinsvåg, Cato

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

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av solskjerming

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Scandic Markiser

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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 73061729

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Cato Steinsvåg	**2026-08-21**

Identification

Cato Steinsvåg

Signicat

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

Nabolagsprofil

Smedgata 9E - Nabolaget Hagatjernsveien/Fjerdingen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

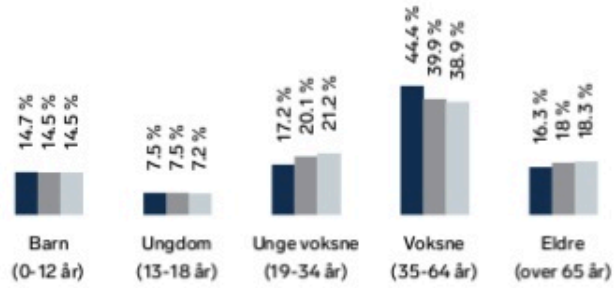
Offentlig transport

Drammensveien 23 Linje 52, 56, 101, 139	4 min 0.3 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	7 min 0.6 km
Mjøndalen stasjon Buss, tog	7 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.5 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	6 min 2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	6 min 2.9 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	23 min 2 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	10 min 6.6 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	13 min 8.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagatjernsveien/Fjerdinge...	1 124	471
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vassenga barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.6 km
Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 år) 111 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Mjøndalen PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Mjøndalen	7 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Gateparkering
Lett 87/100

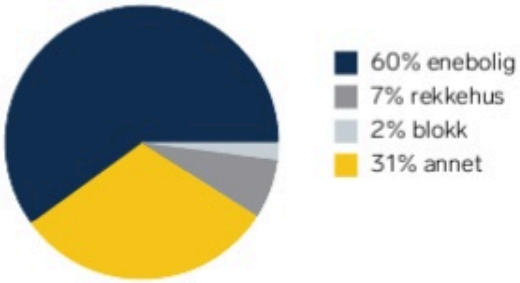
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

Mjøndalen Sport Aktivitetshall, fotball, friidrett, hånd...	6 min 0.5 km
Vassenga idrettspark Ballspill, fotball, innebandy	9 min 0.7 km
Sporty24 Mjøndalen	9 min
Family Sports Club Mjøndalen	8 min

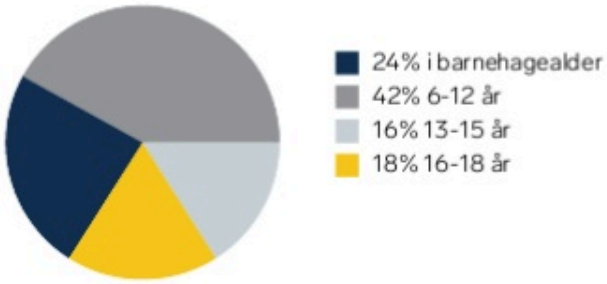
Boligmasse



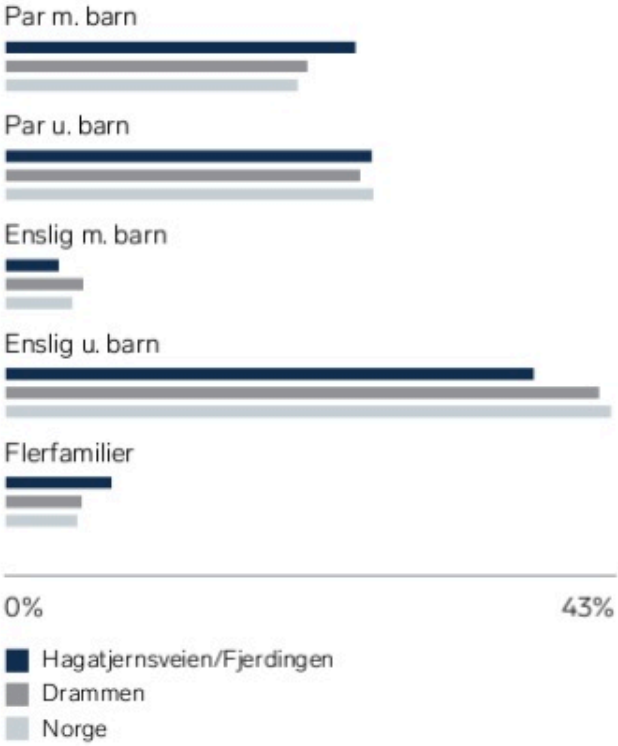
Varer/Tjenester

Buskerud Storsenter	22 min
Mjøndalen apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



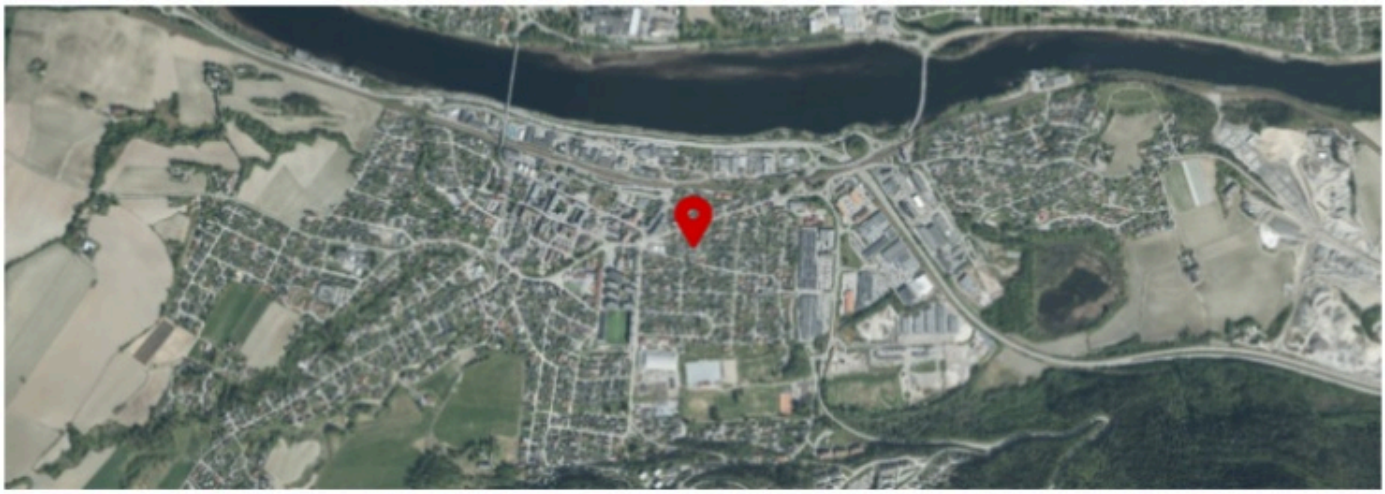
Familiesammensetning

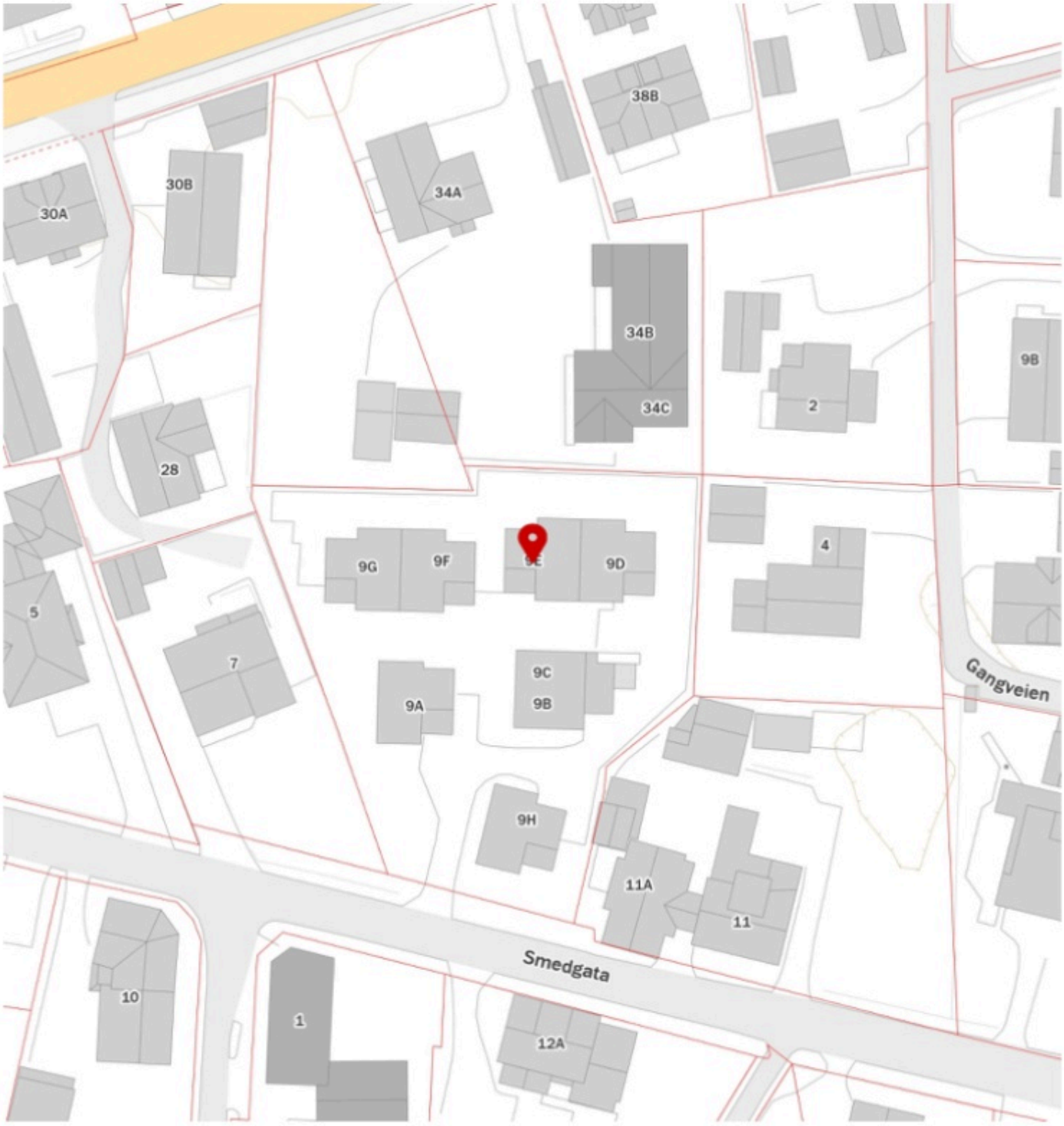


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET SMEDGATA 9

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Smedgata 9, Mjøndalen

Sameiet består av eiendommen gnr 14 , bnr 18 , i Drammen kommune.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdel og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer. Det samme gjelder fellesarealer.

Sameiebrøken er fastsatt med 1/8 på hver bruksenhet.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farger som er tilpasset fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av fellesarealene (herunder tomt) og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Utgiftene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av felles grunneiendom, beliggende i realsameie med omkringliggende eiendommer, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Sameiet eier i fellesskap en el-bil. Løpende kostnader fordeles ut fra bruk og reelle kostnader. Det leveres en Renault Zoe eller tilsvarende. Eierandel i denne bilen er 1/8 til hver boligeier. Sameiet utarbeider en løsning for brukerbetaling basert på bruk av bilen. Inkludert i felleskostnadene er forsikring av bilen.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter
- Strøm

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare

rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer etter sameiermøtets beslutning.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjenglig for sameiermøtet.

10.3. 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

16. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.

Personen tjenestegjør inntil annen person er valgt.

Personen har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Felles grunneiendom:

Sameiet eier også en ideell andel av en grunneiendommen som utgjør utomhusområdet/lekeplass og grøntområder. Dette betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer, jf reguleringsplanen. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets og de andre eiendommenes rettigheter og plikter.

Kostnadene til drift og vedlikehold av grunneiendommen som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 7.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLER FOR
Boligsameiet Smedgata 9
April 2022

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Det er ikke tillatt med støyende arbeider som f.eks. å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.4 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.7 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

1.8 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.9 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.10 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

1.11 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykdetektor i hver leilighet. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal.

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses.

1.12 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det

kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.13 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse, fellesareal. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

2. SØPPEL

Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastene. Det må påses at dette er godt innpakket. Papirsøppel skal rives i biter a 20*20 cm og kastes i nedkast for papir (grønt lokk). Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Metall og glass skal kastes i egen container for dette, som er plassert ved Mix kiosk.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Beboerne skal alltid påse at dør til søppelsjakt låser igjen etter innkast.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på fellesarealene.

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

7.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget eller leke områder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med fler).

Protokoll fra ordinært årsmøte

Boligsameiet Smedgata 9

Dato: 8. april 2026

Sted: Mjøndalen

Sak 1/2026 – Konstituering av årsmøtet

Cato Steinsvåg var ikke til stede.

Linn Engh ble valgt til møteleder.

Jon Terje Svendsen ble valgt til sekretær.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sukhman Singh ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak 2/2026 – Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 3/2026 – Fastsettelse av styrehonorar

Det ble vedtatt at styrehonorar for 2026 fastsettes til samme nivå som for 2025, kr 35 000.

Videre ble det vedtatt at styrehonoraret for 2025 utbetales etter avholdt årsmøte.

SJ ØM

Sak 4/2026 – Innkomne saker

Forslag fra Sukhman Singh

1.Oppføring av carport over parkeringsplass

Forslaget ble vurdert som ikke gjennomførbart grunnet lav tillatt BYA.

Alternativ om oppføring av egen bod på fellesareal ble ikke godkjent, da dette kan skape presedens og eventuelt også stride mot BYA-begrensninger.

2.Sak ikke tatt opp.

3.Asfaltering av gruset parkeringsplass (seksjon 9A, 9G og 9H)

Forslaget ble godkjent av årsmøtet. Kostnaden dekkes av de aktuelle seksjonene. Arbeidet må utføres med drenerende asfalt eller med korrekt fall mot grøntområde.

4.Ferdsel på fellesareal

Årsmøtet tok til orientering at det er mye ferdsel mellom boligene på fellesareal.

Det ble vedtatt at nytt styre vurderer tiltak som beplantning for bedre avgrensning og et penere fellesområde.

5.Snømåking og brøyting

Årsmøtet ga nytt styre fullmakt til å vurdere tiltak knyttet til snømåking, brøytepinner mv.

6.Flytting av felles stige

Forslaget ble godkjent. Stigen skal fortsatt være låst.

7.Hastighet på felles vei

Nytt styre gis fullmakt til å vurdere tiltak som kan redusere høy kjørehastighet på felles vei.

8.Forbedring av fellesareal (plen, hekk m.m.)

Nytt styre gis godkjenning til å vurdere og iverksette forbedringstiltak.

9.Revisjon av ordensregler

Nytt styre gis fullmakt til å gjennomgå og eventuelt oppdatere ordensreglene for sameiet.

S.S

10.Seksjonering

Forslaget om seksjonering ble ikke godkjent.

Forslag fra Nina

Nytt styre vurderer oppmerking av eksisterende parkeringsplasser for å forhindre feilparkering.

Nytt styre vurderer og iverksetter tiltak mot høy kjørehastighet på felles vei.

Forslag fra Jakub

Sak 1: Ikke godkjent

Sak 2: Godkjent

Sak 3: Ikke godkjent

Sak 4: Vurderes av nytt styre

Sak 5: Godkjent

Sak 6: Godkjent

Sak 5/2026 – Felleskostnader

Dersom nytt styre ikke lykkes med å redusere sameiets kostnader, kan styret vedta en økning av felleskostnadene på inntil kr 400 per måned.

Alle seksjonseiere skal varsles i forkant av eventuell økning.

Vedtaket ble godkjent av årsmøtet.

SJ LMO

Sak 6/2026 – Valg

Sukhman Singh ble valgt til styreleder for 2 år (én stemme imot).

Jakub Czarnik ble valgt til styremedlem for 2 år.

Nina Evensen Reed ble valgt til styremedlem for 1 år.

Sak 7/2026 – Eventuelt

Nytt styre vurderer behovet for felles dugnad.

Mjøndalen, 9. april 2026

Linn Engh

Styreleder og møteleder

Linn Engh

Sukhman Sing

Protokollunderskriver

Sukhman Singh

Bygningsinformasjon

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
214	18	0	3

Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Are
0	Ferdigattest	Bolig	111	75

	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse
PSG:25832	Nei	1		

	Oppvarming

	Dato	Registrertdato	Slett
	26.03.2021	06.04.2021	
	05.10.2021	05.10.2021	
	05.10.2021	05.10.2021	
	25.02.2022	25.02.2022	

l	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse
	4	Kjøkken	1	1	Smedgata 9E

	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruk
	22	0	1	53	0

	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruk
	0	0	0	58	0

).

kan være registrert på hovedeiendommen.

orten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

).

Drammen kommune

Kartutsnitt

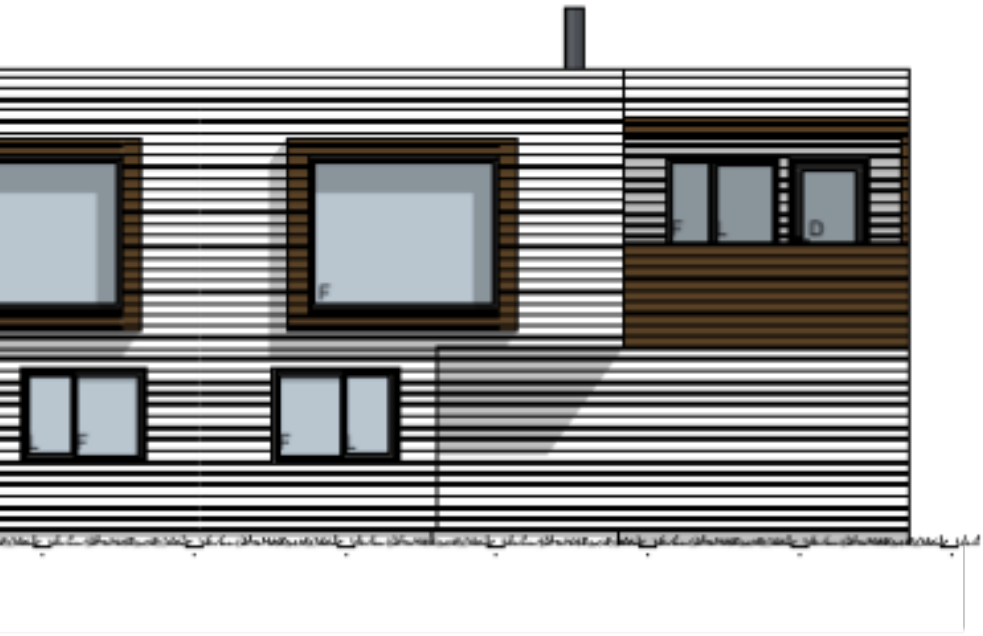
Eiendom:	Gnr: 214	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Smedgata 9E 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt
Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Fartsdemper avgrensning
Kjørebanekant	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegskulderkant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Bebygd område
Annet		



Fasade 1 - Sør



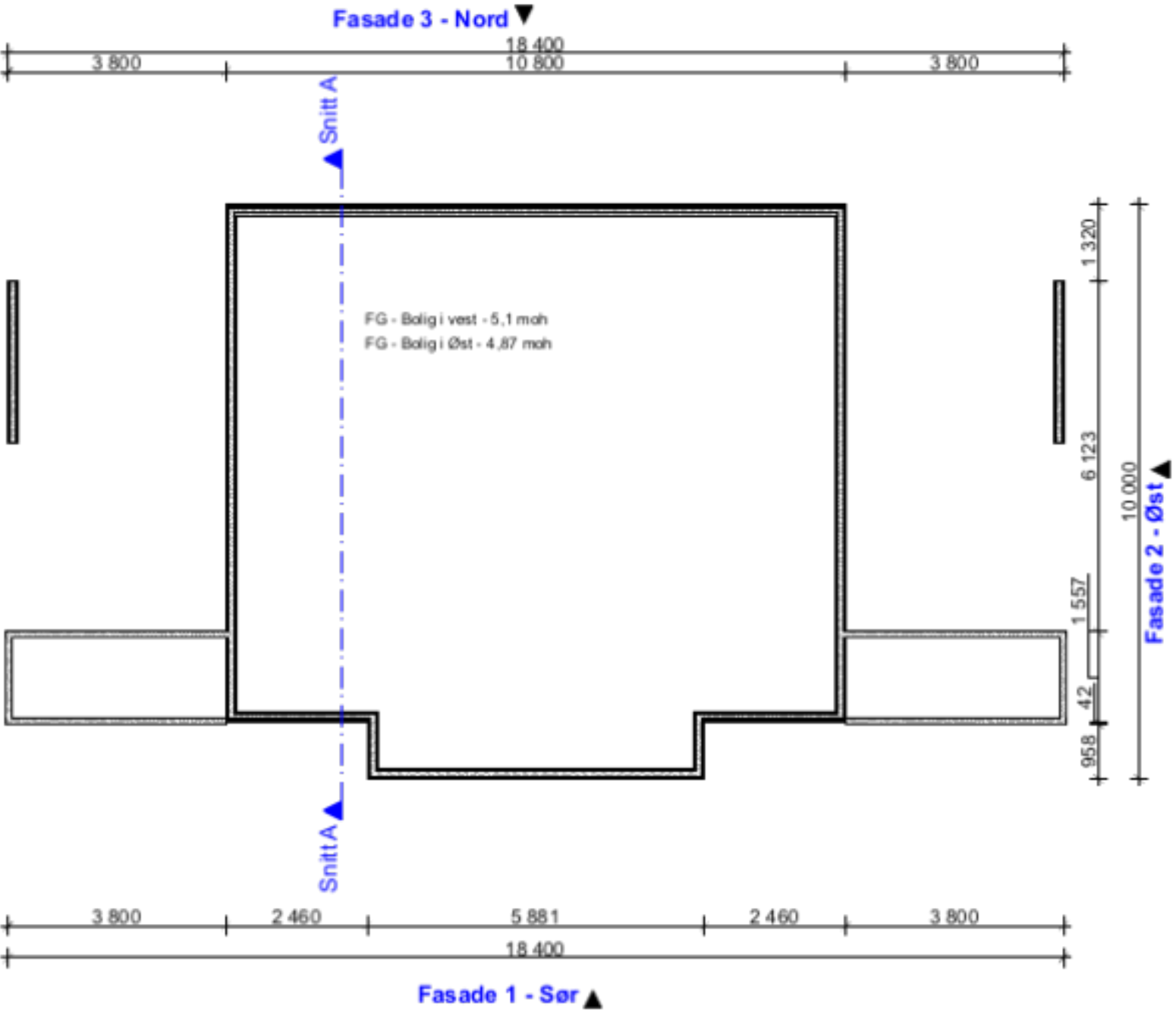
Fasade 2 - Øst

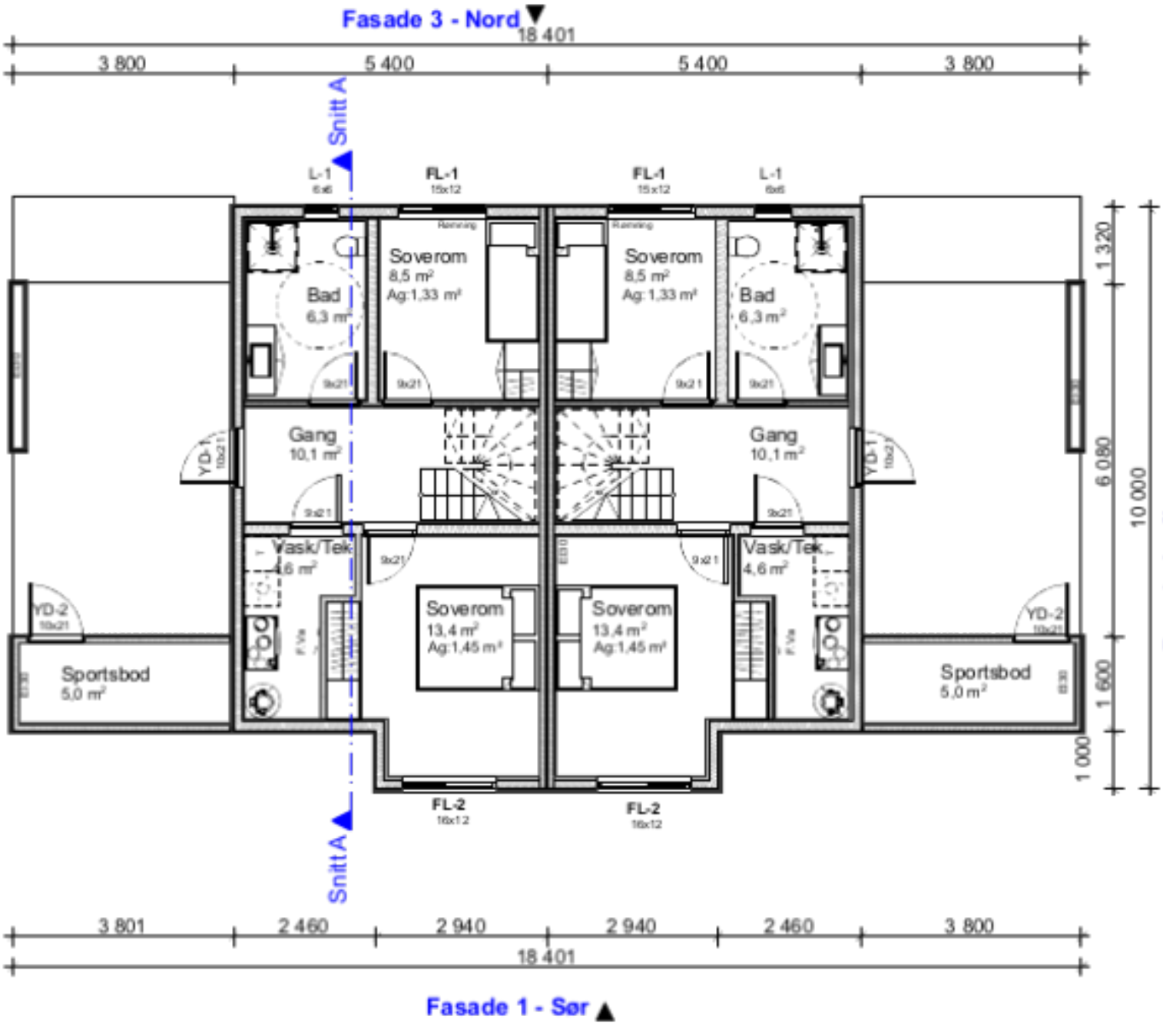


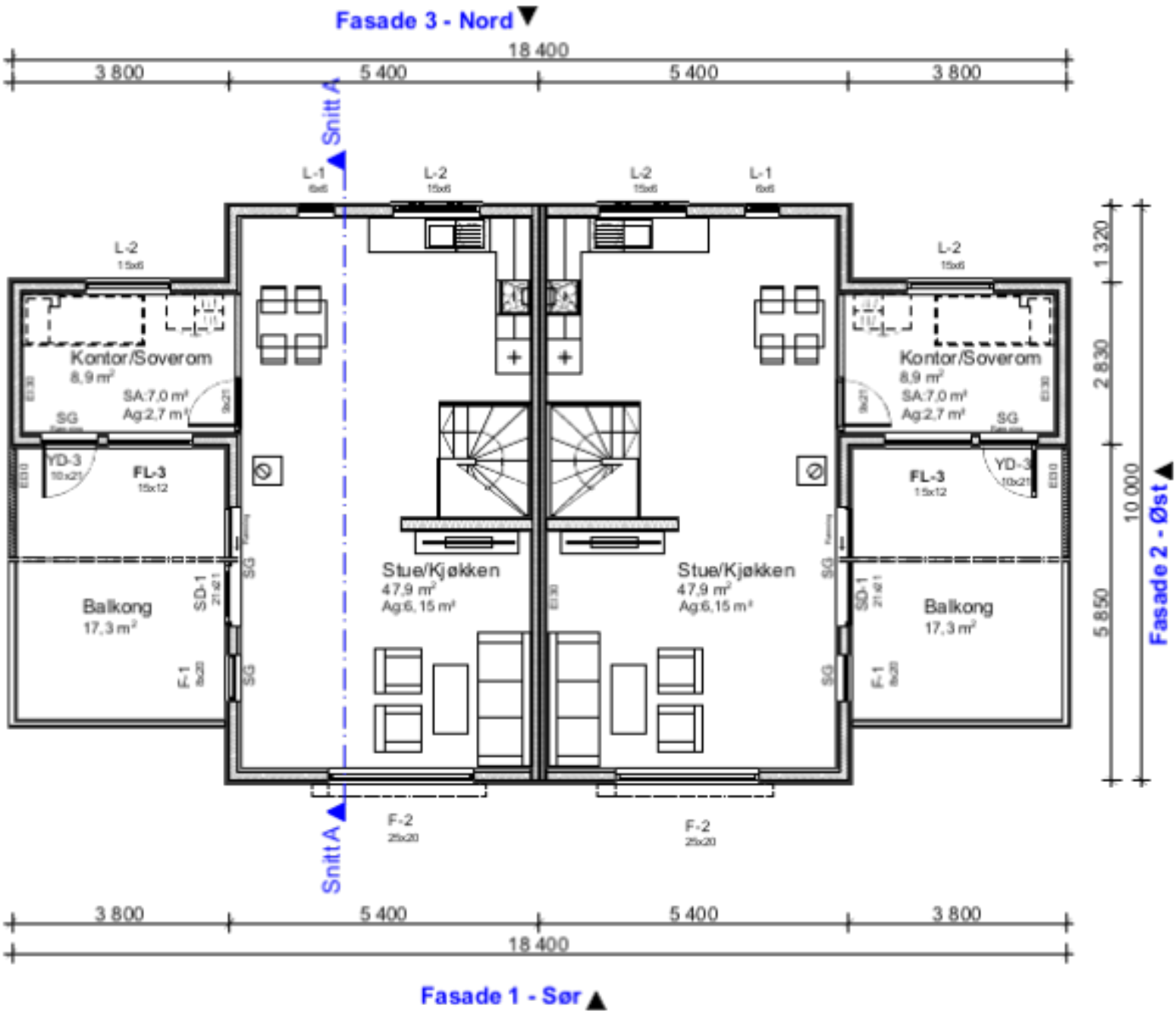
Fasade 3 - Nord

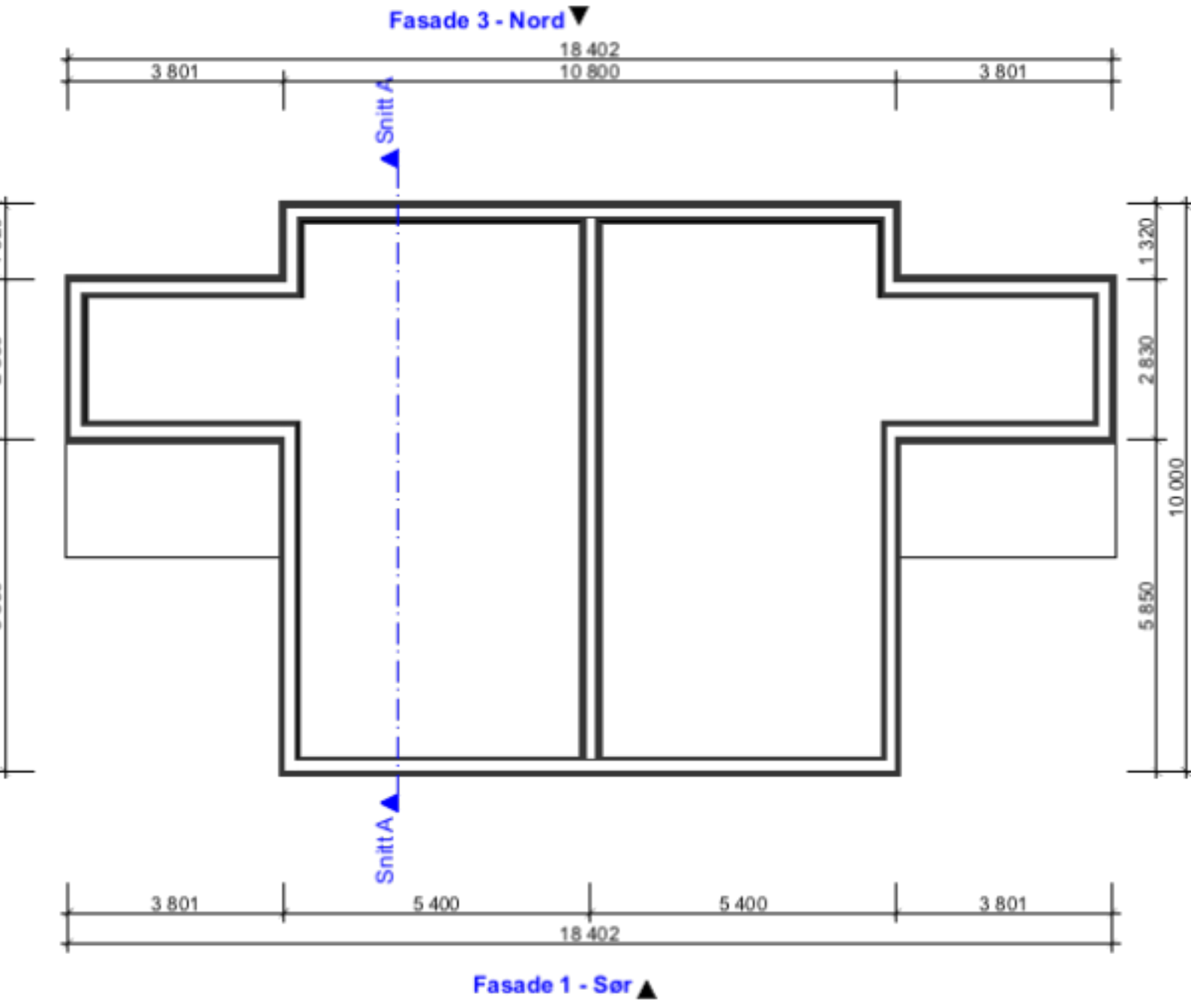


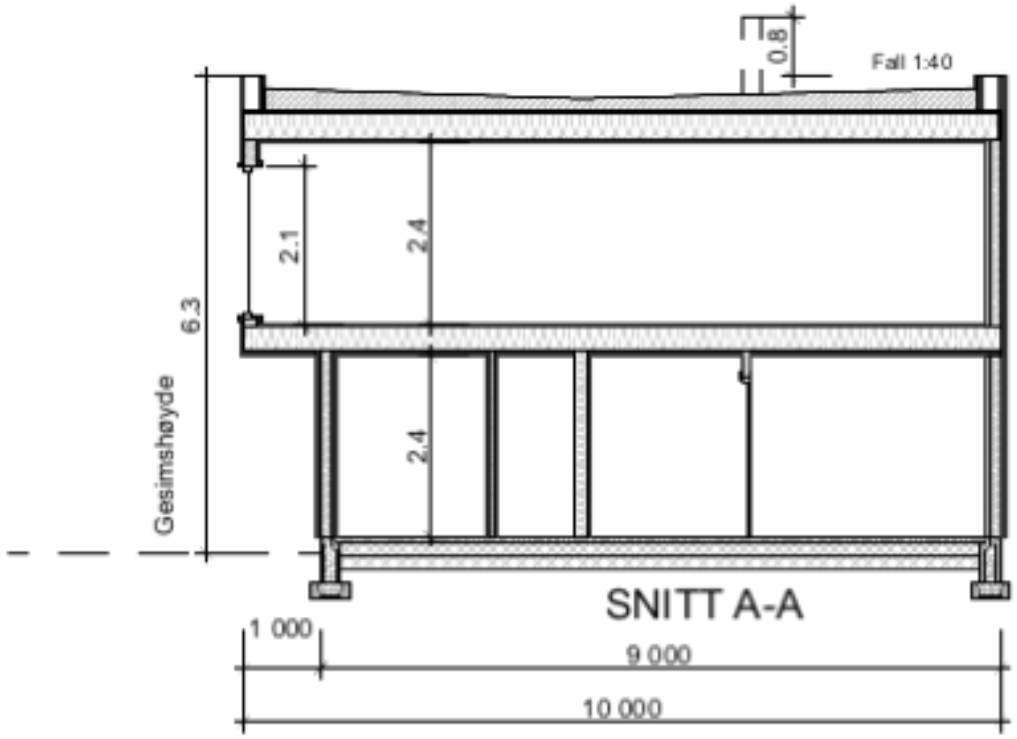
Fasade 4 - Vest


Fasade 3 - Nord
18 400
3 800
10 800
3 800
Snitt A
FG - Bolig i vest - 5,1 moh
FG - Bolig i Øst - 4,87 moh
1 320
6 123
1 557
42
958
10 000
Fasade 2 - Øst
Snitt A
3 800
2 460
5 881
2 460
3 800
18 400
Fasade 1 - Sør


Fasade 3 - Nord
18 401
3 800
5 400
5 400
3 800
Snitt A
L-1
6x6
FL-1
15x12
FL-1
15x12
L-1
6x6
Soverom
8,5 m²
Ag:1,33 m²
Soverom
8,5 m²
Ag:1,33 m²
Bad
6,3 m²
Bad
6,3 m²
Gang
10,1 m²
Gang
10,1 m²
YD-1
10x21
YD-1
10x21
Vask/Tek
4,6 m²
Vask/Tek
4,6 m²
Soverom
13,4 m²
Ag:1,45 m²
Soverom
13,4 m²
Ag:1,45 m²
YD-2
10x21
YD-2
10x21
Sportsbod
5,0 m²
Sportsbod
5,0 m²
FL-2
16x12
FL-2
16x12
Snitt A
1 320
6 080
1 600
1 000
10 000
3 801
2 460
2 940
2 940
2 460
3 800
18 401
Fasade 1 - Sør


Fasade 3 - Nord
18 400
3 800
5 400
5 400
3 800
Snitt A
L-1
6x6
L-2
15x6
L-2
15x6
L-1
6x6
L-2
15x6
L-2
15x6
Kontor/Soverom
8,9 m²
SA:7,0 m²
Ag:2,7 m²
Kontor/Soverom
8,9 m²
SA:7,0 m²
Ag:2,7 m²
SG
SG
YD-3
10x21
FL-3
15x12
FL-3
15x12
YD-3
10x21
Stue/Kjøkken
47,9 m²
Ag:6,15 m²
Stue/Kjøkken
47,9 m²
Ag:6,15 m²
Balkong
17,3 m²
Balkong
17,3 m²
SD-1
21x21
SD-1
21x21
F-1
8x20
F-1
8x20
F-2
25x20
F-2
25x20
1 320
2 830
5 850
10 000
Fasade 2 - Øst
Snitt A
3 800
5 400
5 400
3 800
18 400
Fasade 1 - Sør


Fasade 3 - Nord
18 402
3 801
10 800
3 801
Snitt A
1 320
2 830
10 000
5 850
Snitt A
3 801
5 400
5 400
3 801
18 402
Fasade 1 - Sør



SNITT A-A

	BRA	BFA	Omkrets	BTA	Oppvarmet Volum	
Kjeller						
1.etg	104,7 m²			118,8 m²	227,3 m³	9
2.etg	117,9 m²			132,9 m²	283,0 m³	11
SUM	222,6 m²	169,9 m²	39,9 m	251,7 m²	510,3 m³	21





DRAMMEN KOMMUNE

DAKARK AS
Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/00002-87	Janne Grindvollen	25.02.2022

Smedgata 9, ferdigattest 5 bolighus med tilhørende anlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	214 / 18 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DAKARK AS
Tiltakshaver:	HOLMSKAU PROSJEKT AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for flere boligbygg og riving mottatt 09.02.2022 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 25.02.2022.

Det ble gitt tillatelse 07.06.2021 til flere boligbygg og riving i sak med saksnummer BYGG-21/00002.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for hele tiltaket. Dette er:

- rive 5 stk. bygninger eksisterende bebyggelse
- 2 stk. vertikaldelte tomannsboliger plassert nord på eiendommen
- 1 stk. enebolig plassert mot vest, midt på eiendommen
- 1 stk. horisontaldelt tomannsbolig mot øst, midt på eiendommen
- 1 stk. enebolig plassert sør på eiendommen

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Plan og fasade Smedgata b og c	datert	Rev C som bygget 16.12.2021

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan datert 09.02.2022 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det ble gitt en tillatelse til endring av gitt tillatelse for flere boligbygg og riving dato 04.09.2021.
Det er i saken gitt 2 stk. midlertidig brukstillatelser:
Midlertidig brukstillatelse for bolig A, B, C, H og G 04.12.2021
Midlertidig brukstillatelse for bolig D og F 27.01.2022 i sak med saksnummer

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Janne Grindvollen
Saksbehandler

Wivian Langlie
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Smedgata 9 c og b, som bygget

Kopi til:
HOLMSKAU PROSJEKT AS

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-214/18/0/3, Smedgata 9E, 3050 MJØNDALEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	10.08.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

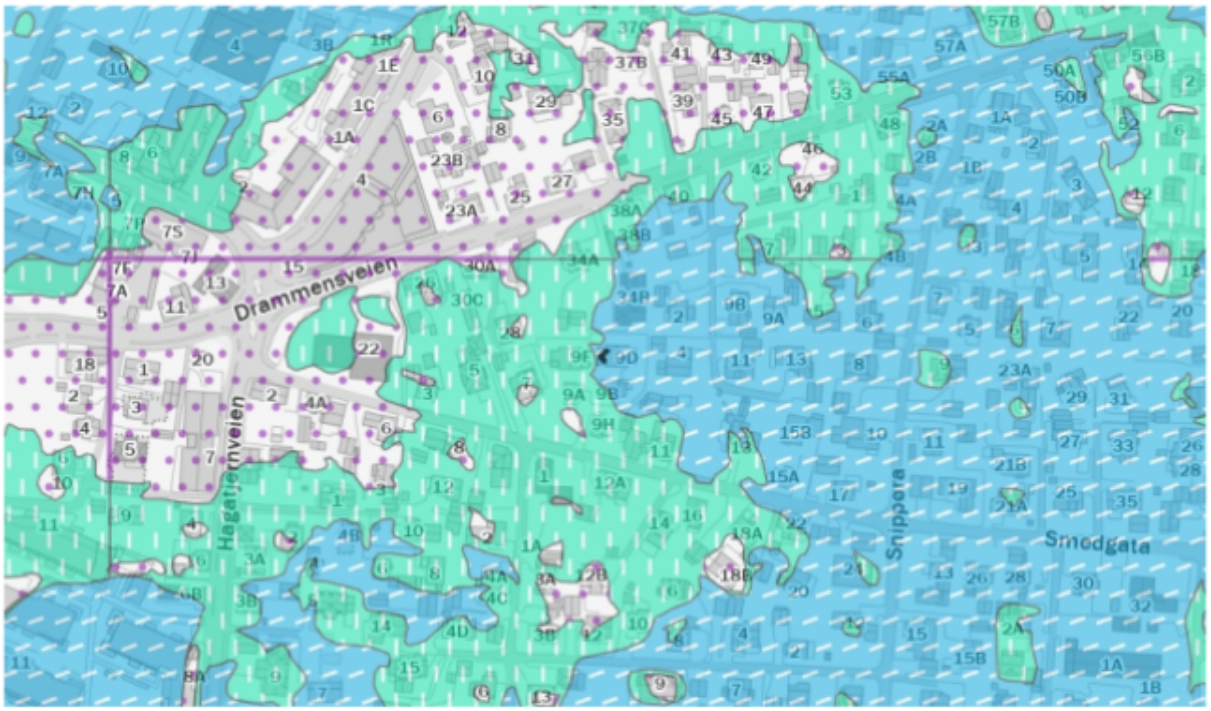
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.72 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.79 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.08.2026	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	10.08.2026	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	12.4 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.31 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.03 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	10.08.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

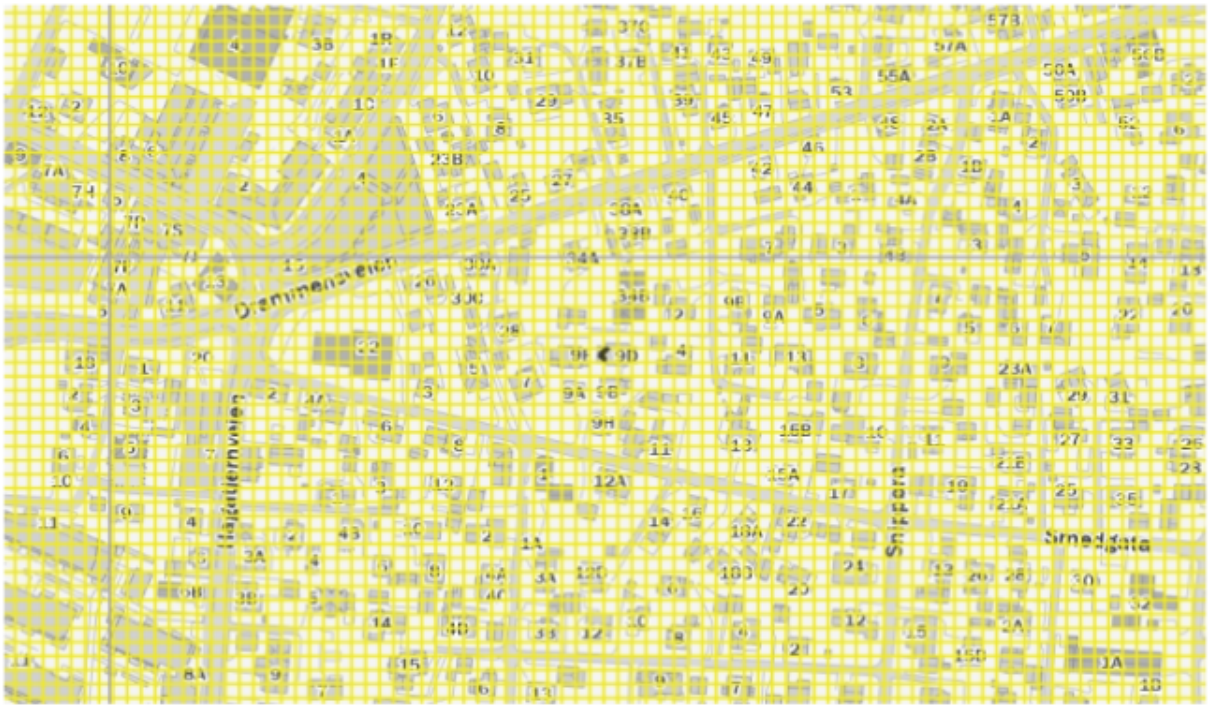
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	10.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Planstatus

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
214	18	0	3	Smedgata 9E, 3050 MJØNDALEN

N

neplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2
	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2
ønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2

dtaksdato)	Reguleringsformål
ering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggels
ering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Flomfare
ering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Gul sone iht. T-1442

taksdato)
Krok (23.11.1978)
ten, endring av reg.plan for Hattenomr, tillegg til eiendommer 23250 (8.11.1978)
(7.4.1981)
, Mjøndalsbekken - Evja (29.6.1982)
et stadion - Vassenga (9.1.1984)
ndal skole (24.4.1985)
Krok (22.1.1986)

ss RV11 - Mjøndalen industriområde (15.6.1995)

et strandveien- øst (med grensejustering) (20.11.1991)

senga idr.park omr. vest (13.10.1999)

SS vei, ved Drammenselva lans E134 (14.2.2001)

stien, GBNR 236 (21.4.2004)

AS Norske Shell Bensinstasjon, GBNr 8162 (10.10.2001)

Regplan for Maskinstasjonstomta (14.6.2006)

.plan for Arbeidergata 17 (tidligere kalt ParkveienArbeidergata) (19.5.2010)

og Nedre Torggate 14 kvartalene (31.8.2011)

uleringsplan for Gang- og sykkelveg: Orkidehøgda-Fjerdingen (27.1.2010)

uleringsplan for Munkhaughjørnet (31.8.2011)

g for Betelkvartalet (11.5.2016)

øndalen (25.4.2018)

Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen (11.4.2012)

g, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler (22.5.2014)

g for Strandveien 7-11 (13.12.2017)

et (26.9.2018)

lommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

mråde som inkluderer/berører eiendommen?

ens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

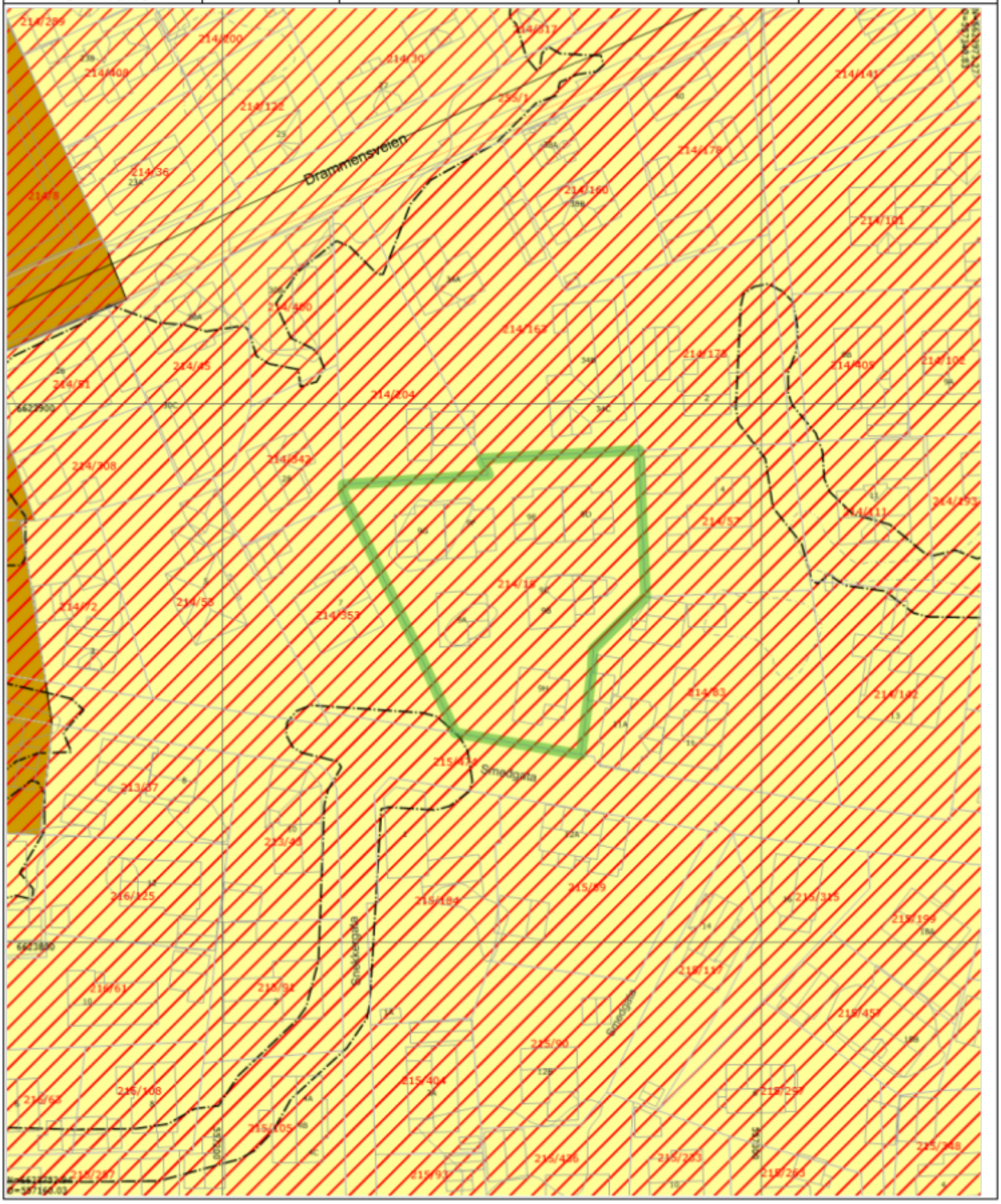
dommen?

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 214	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Smedgata 9E 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

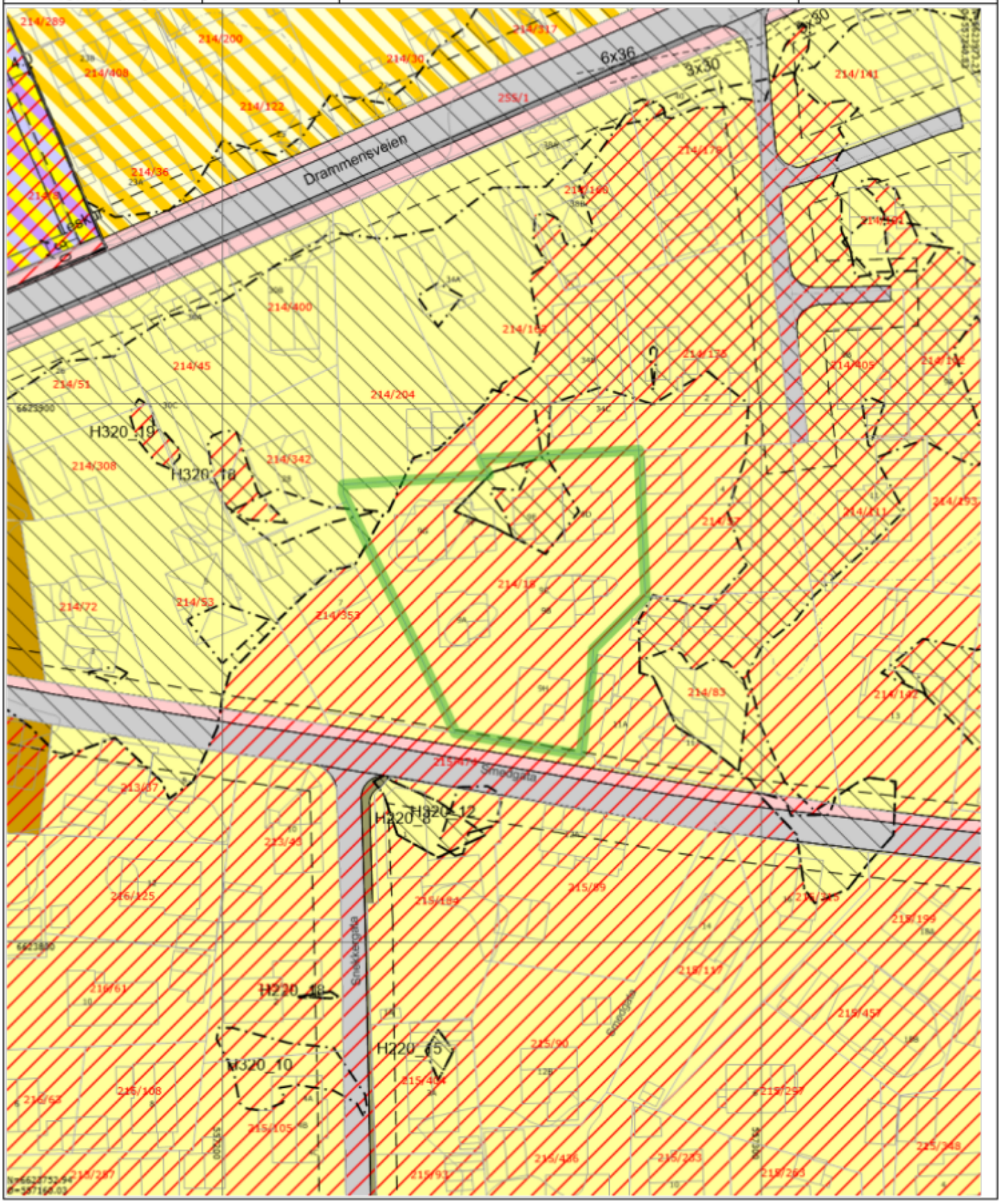
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 214	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Smedgata 9E 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Områderegulering for Mjøndalen sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpStøyGrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Flomfare
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Sentrumsformål	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Kombinert bolig, forretning og kontor
Veg	Kjøreveg	Fortau
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal

DRAMMEN KOMMUNE

DAKARK AS
Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Dato: 07.06.2021
Saksnr.: BYGG-21/00002-36
Deres ref.:

Smedgata 9, Omgjøring av tidligere gitt tillatelse og ny tillatelse for flere boligbygg og riving

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	214/18/0/0 Smedgata 9 A
Ansvarlig søker:	DAKARK AS
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	214/18/0/0 Smedgata 9
Tiltakshaver:	HOLMSKAU PROSJEKT AS

Drammen kommune viser til søknad om flere boligbygg (til sammen 8 boenheter) og riving mottatt 04.01.2021 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 25.03.2021. Søknaden var fullstendig 25.03.2021 og det ble gitt tillatelse til flere tiltak (BYGG-21/00002-16) datert 26.03.2021.

Det er oppdaget at det er blitt gjort en saksbehandlingsfeil hvor riving av eksisterende bygninger ikke er vurdert i vedtaket og kommunen omgjør gjeldene vedtak (BYGG-21/00002-16). Dette vedtaket erstatter tidligere vedtak.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Opphevelse av vedtak
Drammen kommune omgjør tillatelse til flere boligbygg (til sammen 8 boenheter) og riving av dato 26.03.2021 da vedtaket må anses ugyldig grunnet saksbehandlingfeil, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

Godkjent tiltak
Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:
- rive eksisterende bebyggelse (5 stk bygninger)
- 2 stk vertikaldelte tomannsboliger plassert nord på eiendommen
- 1 stk enebolig plassert mot vest, midt på eiendommen
- 1 stk horisontaldelt tomannsbolig mot øst, midt på eiendommen
- 1 stk enebolig plassert sør på eiendommen

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan	datert	rev A 17.03.2021
Utomhusplan	datert	rev A 24.03.2021
Enebolig plassert mot vest, plan, fasade og snitt	datert	rev A 16.12.2020
Vertikaldelte tomannsboliger, plan, fasade og snitt	datert	rev A 16.12.2020
Horisontaldelt tomannsbolig, plan, fasade og snitt	datert	09.12.2020
Enebolig plassert sør, plan, fasade og snitt	datert	rev A 16.12.2020
Terrengsnitt 1 til 3	datert	rev A 24.03.2021
Terrengsnitt 4 og 5	datert	rev A 24.03.2021

Betingelser for vedtaket:

1. Eiendommen er prosjektert med reduksjon av parkeringsplasser ved bruk av bildelingsordning (reduksjon av 3 stk. parkeringsplasser). Det må sendes inn dokumentasjon på at det er etablert en bildelingsordning før brukstillatelse kan gis.
2. Endring av terreng/fyllingsfot skal avsluttes 1 meter fra eiendomsgrenser.
3. Samtykke for plassering av renovasjonsløsning fra Renovasjonselskapet må foreligge.
4. Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at installasjoner i grunnen ikke skades. Vann og avløp må bli frakoblet i henhold til instruks fra virksomhet for Vann og Avløp. Dersom andre tekniske installasjoner berøres, må dette avklares med eiere eller rettighetshavere.
5. Avkjørsel skal utformes i henhold til godkjent situasjonsplan og Nedre Eiker kommunes gatenorm (stikkrenner m.m.). Maks bredde på avkjørsel skal være 4 meter, 90 grader på Smedgata.
6. Tiltaket ligger mindre enn 3 meter fra offentlig vei og det må sendes gravemelding til Drammen kommune ved virksomhet for Samferdsel, vei og park.
7. Miljøsaneringsbeskrivelse for sortering av farlig avfall, jf. TEK17 § 9-7 skal foreligge.
8. Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. plan- og bygningsloven § 28-2.

Vilkår

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

I følge pbl. § 21-10 tredje ledd kan midlertidig brukstillatelse kun gis når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi brukstillatelse. I søknaden om midlertidig brukstillatelse må dere bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, identifisere gjenstående arbeid og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse av tiltaket, jf. SAK10 § 8-1 tredje ledd.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Det må sendes inn dokumentasjon på at det er etablert en fungerende bildelingsordning før brukstillatelse kan gis.
2. Dokumentasjon på plassering av tiltaket i plan og høyde.
3. Samtykke for plassering av renovasjonsløsning fra Renovasjonselskapet må foreligger før brukstillatelse kan gis.
4. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket.

Vilkår for ferdigattest

Dersom du ikke søker om midlertidig brukstillatelse, må vilkårene som er satt for midlertidig brukstillatelse være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Det må sendes inn dokumentasjon på at det er etablert en fungerende bildelingsordning før brukstillatelse kan gis.

2. Samtykke for plassering av renovasjonsløsning fra Renovasjonselskapet må foreligger før brukstillatelse kan gis.
3. Dokumentasjon på at utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan (bilde).
4. Dokumentasjon på plassering av tiltaket i plan og høyde.
5. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
6. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak.
7. Innmåling av stikkledninger og stoppekran må sendes til Drammen kommune ved virksomhet for Vann og Avløp.
8. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden
Det er søkt om riving av eksisterende bebyggelse (5 stk bygninger), oppføring av 2 stk vertikaldelte tomannsboliger, 2 stk eneboliger og 1 stk horisontaldelt tomannsbolig. Deler av eiendommen berøres av flomsone og denne delen skal sikres mot 200-årsflom. Overvann skal håndteres på egen grunn, ved bruk av åpne løsninger som regnbed/nedsenkninger i terrenget.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Tomtestørrelse	2131	m²
Bebygd areal, BYA	632,8	m²
Grad av utnytting	34,76	% BYA
Antall boenheter	8	boenheter
Uteoppholdsareal	600	m²
Antall biloppstillingsplasser	6 *	p-plasser på bakkeplan
Antall sykkelplasser	24	stk
GOF	0,5	faktor

**3 plasser erstattes av bildelingsordning*

Boligtype (flatt tak)	BYA	BRA	Gesimshøyde	Ferdig gulv 1. etg
Enebolig plassert mot vest	87,80	109,7	6,3 meter	5,10 moh
Vertikaldelte tomannsbolig vest	169,9	222,6	6,3 meter	5,10 moh
Vertikaldelte tomannsbolig øst	169,9	222,6	6,3 meter	4,87 moh
Horisontaldelt tomannsbolig	119,0	156,7	6,6 meter	5,10 moh
Enebolig plassert sør	86,20	108,6	6,3 meter	5,10 moh
Enebolig plassert mot vest	87,80	109,7	6,3 meter	5,10 moh
Vertikaldelte tomannsbolig vest	169,9	222,6	6,3 meter	5,10 moh

Ansvar
Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan datert 31.12.2020 tas til etterretning.

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
976598407, DAKARK AS	SØK: PRO: Arkitektur, konstruksjonssikkerhet trekonstruksjoner og plassering av tiltak i kart	1 1

914866723, HP PROSJEKTERING AS	PRO: Landskapsutforming og utvendig VA-anlegg samt Betongarbeid UTF: Innmåling og utstikking av tiltak	1 1
970895043, INGENIØRFIRMA BYGG OG ANLEGGSSERVICE Asbjørn Haugdal	PRO: Miljøsanering og utarbeiding av avfallsplan	1
982831784, SIV ING HELGE ANDREASSEN AS	PRO: Mur- og betongarbeid	1
991034196, TOTAL KLIMA OG VVS AS	PRO: Ventilasjonsanlegg UTF: Montering og innregulering ventilasjonsanlegg	1 1
986368094, SKJERVIKEN RØR AS	PRO og UTF: Innvendig sanitæranlegg	1
917748306, GEOTEKNIKK AS	PRO: Geoteknikk	1
914978386, VR BYGG OG EIENDOM AS	PRO: Tømrerarbeid	1
917220689, DIEDRICHSEN AS	UTF: Grunnarbeid, terrengbehandling og utvendig VA samt mur- og betongarbeid, Riving av eksisterende bebyggelse	1
813866242, LUKAS FLIS OG INTERIØR LUKASZ GEDZIOROWSKI	UTF: Utførelse av våtrom	1
969949334, LAURSEN ERIK BYGGMESTER	KONTROLL: Uavhengig kontroll lufttethet og våtrom	1

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Plangrunnlag
For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål bolig.

I tillegg gjelder Områderegulering for Mjøndalen sentrum, vedtatt 19.06.2019. Eiendommen er regulert til arealformål frittliggende småhusbebyggelse.

Høringsuttalelser
Viken Fylkeskommune (tidligere Buskerud Fylkeskommune)
Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av bygninger oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse, jf. kulturminneloven § 25. Fylkeskommunen har følgende uttalelse datert 13.12.2018: «*Våningshuset er vurdert til å ha middels verneverdi (kategori C) i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Nedre Eiker kommune. Våningshuset skal være bygget før 1850 ifølge SEFRAK-registeret. Bygningen har en høy aldersverdi, men har blitt ombygget i nyere tid. Dette svekker bygningens autentisitet. Våningshuset ligger ikke innenfor et kulturmiljø. Da bygningen er vurdert til å ha middels verneverdi overlater vi vurderingen av tiltaket til kommunen. Vi ber om å få tilsendt kopi av kommunens vedtak i saken*»

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknader fra noen av disse.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra gbnr. 214/83, Smedgata 11. Kort oppsummert er dette merknadene:

«Avstand/plassering:

Selv om et tiltak plasseres i henhold til gjeldende avstandsregler er det en forutsetning at tiltaket ikke fører til noen vesentlig ulempe for naboen. Pbl § 29-4 sitt formål er å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg. Dette tilfelle vil hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt. Ber at det foretas en tilstrekkelig vurdering av hvordan sol og lysforholdene blir for naboeiendommen og utifra dette se på muligheten for å vedta en endret plassering for denne ene bygningen. Lurer også på hvordan siktforholdene for denne adkomstløsningen vil være.

Terreng/plassering:

Når det gjelder høydeplassering og terrengtilpasning har vi fortsatt ikke mottatt noen dokumentasjon som viser hvordan terrenget er tilpasset naboeiendommene. Vi forutsetter derfor at dette blir vurdert i byggesaken og påpeker at det ikke godkjennes noen terrengfylling liggende inn på grensen mot 214/83

Arealformål:

Vi finner det underlig at kommunen skal ha endret synspunkt i forhold til presiseringen som ble gjort for planformålet ved vurdering av forrige søknad».

Deler av tiltaket ble omprosjektert etter at det som først ble prosjektert ikke tilfredsstilte siktkrav ihht. til vegnormen til tidligere Nedre Eiker kommune. Det ble sendt ut nytt nabovarsel til nærmeste naboeiendommen. Det foreligger ny merknad fra gbnr. 214/83, Smedgata 11, mottatt 20.03.2021:

- *«Vi stadfester ved dette at tidligere innsendte merknader opprettholdes.*
- *Ny plassering av adkomst hindrer ønsket plassering av bolig for å hensynta min uteplass*
- *Jeg anmoder om at det lages en adkomstløsning 5-6 meter fra grense mot meg slik at siktforholdene ivaretas, og at ny bolig plasseres vest for denne. Slik som planlagt i prosjektet som var i regi Lierhus hvor det var planlagt en god løsning for adkomst og bolig ut mot Smedgata, som både ivaretok sikker adkomst og nabobebyggelsen.»*

Merknadene kan leses i sin helhet på saken i innsynsportalen til Drammen kommune https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/finn-nye-og-gamle-saker/

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse til merknadene, datert 22.01.2021.

«Vi ønsker med bakgrunn i merknad / spørsmål å belyse saken noe mer for nabo i det følgende:

- *Avstander. Vedlagt følger revidert situasjonskart oppdatert med ytterligere målsetting. Som det fremgår av kart er all bebyggelse i omsøkte tiltak plassert med minst 4m avstand til nabogrenser. Dette i henhold til Plan- og bygningsloven § 29-4. Dersom nabo har plassert egne bygg nærmere grense enn 4m så forutsettes det at dette enten er snakk om mindre bebyggelse, at bebyggelse er brannsikret eller at det foreligger skriftlig avtale om slik plassering. Utbygger er ikke kjent med at det foreligger slike avtaler med naboer av eiendommen. Dersom slike avtaler eller dokumentasjon ikke foreligger så kan det være en mulighet at omsøkte tiltak prosjekteres på slik måte at risiko for spredning av brann likevel samsvarer med TEK17 kap.11. Kom gjerne med tilbakemelding på dette.*
- *Solforhold. Da bebyggelse er plassert med lovlig avstand jf. både gjeldende arealplaner og PBL § 29-4 så må man anse dette forholdet som ivaretatt. Nabo vil muligens merke en endring i forhold til dagens situasjon, men solforhold vil ikke bli redusert noe mer enn hva man må kunne forvente i et slikt boligområde.*
- *Høydeplassering er videreført fra to tidligere søknader og har tatt utgangspunkt i høyde på eksisterende terreng samt fare for flom. Det er ikke planlagt unødvendig oppfylling av terreng, tvert imot er dette søkt holdt på lavest mulig nivå.*
- *Vedrørende overvann så vedlegges prosjektering og plan for håndtering av dette.*
- *Arealformål. Dette tema har vært avklart med Drammen kommune i forhåndskonferanse før nabovarsling. Kommunen har skrevet at tomannsbolig vil være i tråd med reguleringsplanens bestemmelser (frittliggende småhus). Det er derfor ikke søkt om dispensasjon».*

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse til merknadene mottatt 20.03.2021

- *Vår kommentar til dette er at jeg har forsøkt på slik plassering av tilkomst, men vi klarte fortsatt ikke siktkravene. Ref. samtale vi hadde på Teams 11.3.21.*

Kommunens vurdering

Kommunen vurderer at søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

Det er tidligere gitt rammetillatelse datert 25.01.2019 for riving for de samme bygninger som det er omsøkt her. Tiltakshaver har ønsket å samle riving og nye tiltak i ett tiltak og søkte derfor om dette på nytt. Siden Fylkeskommunen allerede har uttalt om saken og forhold ikke er endret, er ikke denne sendt på ny uttalelse til Fylkeskommunen.

Nabomerknader

Avstand/plassering:

De omsøkte tiltakene er plassert minimum 4 meter fra eiendomsgrensene, og overstiger ikke tillatt byggehøyde på 8 meter gesimshøyde. Tiltaket anses derfor i tråd med plan- og bygningsloven. Naboen har sendt inn en illustrasjon av solinnslipp med forskjellig løsninger av ulike boligtyper og plassering inntegnet. Innsendt solanalyse fra ansvarlig søker ved vår- og høstjevndøgn kl: 15 (som er standarden for prosjektering av solanalyser) viser en annen løsning enn den som er sendt inn. Solanalysen som nabo har sendt inn, kan se ut til å være tatt kl: 20.00, dette er et annet tidspunkt enn det som det er vanlig å prosjektere etter. For øvrig kan vi ikke se at Smedgaten 11 vil få noe tap av sol fra sør eller sørvest (fra omtalt bolig som er ønsket plassert lengre mot vest) mellom kl 16 og 19, basert på solanalyse for høstjevndøgn innsendt fra ansvarlig søker. I et boligområde må en påregne en viss utvikling slik at eksisterende forhold som utsikt og solforhold endres.
Adkomst måtte flyttes for å tilfredsstille dagen siktkrav med tanke på frisiktsone og fremtidig regulert fortau. Siden bolig på naboeiendommen gbnr. 214/83 er plassert i grensen helt ut mot Smedgaten lot det seg ikke gjøre å beholde den eksisterende adkomsten som har vært på eiendommen før. Ny avkjørsel skal opparbeides etter dagens krav jf. gatenorm til Nedre Eiker kommune.

Terreng/plassering:

Det er ikke lagt opp til terrengendringer mot eiendomsgrensene ifølge terrengsnitt som kommunen har mottatt. Boligene skal ligge på henholdsvis ok gulv 4,87 moh (tomannsbolig mot nordøst) og 5,1 moh (resterende boliger). Eiendommen må tilfredsstille kravet om minimum kotehøyde for 200-årsflom, og må flomsikres så det skal foretas noe terrengutskifting. Overvann skal håndteres på egen grunn, ved bruk av åpne løsninger som regnbed/nedsenkninger i terrenget. Eventuelle terrengendringer inkludert fyllingsfot skal avsluttes én meter fra eiendomsgrensen.

Arealformål:

I reguleringsplanen «Områderegulering for Mjøndalen sentrum», vedtatt 19.06.19, er eiendommen regulert til «Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse». Eiendommen ligger i felt BFS 4. Det fremstilles en påstand at begrepet «*frittliggende småhusbebyggelse*» kun gjelder for eneboliger og at omsøkte tiltak ikke kan godkjennes uten dispensasjon. Det henvises til planbeskrivelse. En planbeskrivelse er ikke bindende i en slik sammenheng og det er ikke utelukkende eneboliger som har vært tiltenkt i dette området.

Kommunal- og Moderniseringsdepartementets «*Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler*» beskriver følgende:

- Frittliggende bebyggelse: «*Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger*»

- Konsentrert småhusbebyggelse: «*Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4*».

Kommunen tolket dette til at man kan bygge både ene- og tomannsboliger med inntil tre etasjer innenfor de gitt høyder som er angitt i pbl § 29-4.

Merknadene tas ikke til følge.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter
Nabobebyggelse er i stor grad tett småhusbebyggelse i tradisjonell byggeskikk med enten sal- eller valmtak og 1,5 til 2 etasjer. Området er preget av variasjon i størrelse og form, og høy grad av eldre bebyggelse og ikke ensartet. De omsøkte boligene er uten takutstikk, med store vindusflater mot sør og stramme linjer. For å bryte opp fasadene er det lagt inn variasjon i fargebruk i forskjellige volumer av byggene. Boligene er i seg selv vurdert å ha gode estetiske kvaliteter, i samsvar med dagens byggeskikk.

Etter kommunens skjønn har de nye boligene god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Krav til plassering av tiltak
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Hvis det ved innmåling av tiltaket oppdages avvik i forhold til godkjent plassering, må arbeidet stoppes og meddeles kommunen. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse.
Naturmangfold
I enhver sak som berører naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsipper i §§ 8-12 i naturmangfoldloven legges til grunn som retningslinjer ved myndighetsutøvelsen. Ved søk i fagsystemet Naturbase er det ikke registrert noen viktige miljøelementer som blir direkte berørt av tiltaket. Det er ikke fremkommet andre opplysninger som tyder på at det kan befinne seg arter eller naturtyper som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kommunen legger til grunn at de miljørettslige prinsipp for offentlig beslutningstaking med dette er ivaretatt.

Tillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.
Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr
Etter Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2021, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av fullstendige søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 3.100,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.435,- pr. time inntil saken er fullstendig. Ved avslag skal det etter gebyrregulativet § 3-5 a betales 50 % av fullt gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:
- § 3-1 a, medgått tid, mangelbrev 21.01.221 og 24.02.21, 2t. kr 2.870,-
- § 3-1 d, medgått tid, digitalt møte 11.02.21, 1t. kr 1.435,-
- § 3-8 a, enebolig 13M kr 40.300,-
- § 3-8 a, enebolig 13M kr 40.300,-

- § 3-8 b, tomannsbolig 20M kr 62.000,-
- § 3-8 b, tomannsbolig 20M kr 62.000,-
- § 3-8 b, tomannsbolig 20M kr 62.000,-

Totalt gebyr i saken er **kr 270.905,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest.

Gebyret er det samme som ved tidligere vedtak. Gebyret er i sin helhet betalt og det vil ikke bli ilagt ekstra gebyr for omgjøring av vedtak.

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Janne Grindvollen
Saksbehandler

Wivian Langlie
Konstituert avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg: Smedgata 9, Terrengsnitt 4 og 5 - 24032021
Smedgata 9, Terrengsnitt 1,2 og 3 - 24032021
Smedgata 9, Situasjonskart rev_A 170321
Smedgata 9, Utomhusplan_RevA_240321
Smedgata 9, Tomannsboliger vertikaldelt nord
Smedgata 9, horisontaldelt tomannsbolig
Smedgata 9, Enebolig Vest
Smedgata 9, Enebolig sør

Kopi: HOLMSKAU PROSJEKT AS
VIKEN FYLKESKOMMUNE
Frank Erik Hansen
Hans Dalberg

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: 4260037

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Smedgata 9 E Gnr. 214, Bnr. 18, Snr. 3, 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