Vinjes gate 9

Dialog
Eiendomsmegling

Vinjes gate 9

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 2 900 000,-
Omkostninger: kr 83 790,-
Felleskostnader: kr 4 067,-
Totalt inkl. omk: kr. 2 973 840,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 55.0 m² / 65 m²

Ansvarlig megler

Leon Hoff
Tel: 91563344
leon@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
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.

EIENDOM NORGE

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







FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Leiligheten fremstår som lys og tiltalende.

Gulver av laminat, vegger og tak med malte overflater.
Bad: Gulv og vegger er flislagte, og hinlingen har malte plater.
Kjøkken: Profilerte fronter, benkeplate av laminat.

BYGGEMÅTE
Byggemåte:
- Tak med flate partier tekket med papp og deler med saltak tekket med takstein.
- Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon med pusset teglstein.
- Etasjeskille av betongdekke.
- Grunnmur av betong.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
Her følger en oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. Alle kjøpeinteresserte oppfordres til å sette seg godt inn i alle dokumenter vedlagt i salgsoppgaven, dette inkluderer vedlagt egenerklæringsskjema.

Opplysninger:
Har du selv benyttet deg av eiendommen? Ja, hele eiertiden.
Dar du husforsikring?: Ja felles bygningsforsikring.
Forsikringsselskap: IF

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet.
Vurdering av avvik:
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- 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.

Elektrisk anlegg:
Konsekvens/tiltak
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- 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.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte

arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet

Ikke er undersøkt (TG IU):
Ingen TGIU.

Boligen har fått følgende TG2:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
- Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak:
TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

Ytterdører
Vurdering av avvik:
Vurdering av avvik:
• Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
- Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak
TG 2 settes for å belyse risikoen.

Kjøkken
Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.
- Det er registrert mindre fuktmerker på innredning under vasken.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

Avtrekk
Vurdering av avvik:
- Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid. Konsekvens/tiltak
TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik:
- Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunktet for utskiftning av vannledningene nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alderen kan lekkasjer eller andre skader oppstå. Det vil være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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

Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunktet for utskiftning av avløpsrørene nærmer seg. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Det vil derfor være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Vurdering av avvik:
- Forventet levetid: 12-15 år Gjenværende levetid: Utløpt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Gjenværende forvenet levetid: Utløpt. Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak • Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.

Boligen har fått følgende TG3:
Overflater - gulv
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på laminatgulv. Det registreres oppsvelling i skjøter, hvilket indikerer fuktpåvirkning. I tillegg er det registrert hakk og overflateskader.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
TG 3 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad.
Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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: 65,0 m²
- BRA-i: 55,0 m²
- BRA-e: 2,0 m²
- BRA-b: 8,0 m²

BYGGEÅR
1988

INNHOLDSBESKRIVELSE
Boligen inneholder:
Entre, bad, kjøkken/stue, soverom og innglasset balkong.
Bod og bod i kjølerom.

Parkering i felles garasjekjeller.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Oppvarming i leiligheten skjer gjennom varmepumpe, elektriske varmekabler på bad, forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter D er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk på bad og vindusventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken, antas fra byggeår.

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

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

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

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

TOMTEN
2211,00 m² felles eiet tomt.

PARKERING
Det medfølger en tilleggsmatrikkel på 1/24 av 3301-114/781 snr. 20. Dette gir rett på en en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Seksjonseier kan kjøpe el-billader, men denne vil måtte kobles på sameiets fellesstrøm. Forbruket betales gjennom ladeselskapet PlugPlay. Serviceavtale belastes via faktura fra sameiet og service utføres av sameiets elektrikker, Wih. Kolstad.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Sentralt beliggende i et attraktivt område på Bragernes. Leiligheten er gjennomgående med morgensolen inn soveromsvinduet mot øst og ettermiddagssolen på den innglassede balkongen mot vest. Kort vei til Drammen stasjon for togtransport. Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til Bragernes sentrum og Union brygge, med alt av servicetilbud. For turglade mosjonister ligger leiligheten sentralt plassert, med fantastisk promenade som strekker seg langs elven i begge retninger. Fra leiligheten er det også en fin spasertur opp til Spiralen, med café og vakker natur.

Nærhet til skole, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Kun et steinkast til Rema 1000 som nærmeste matbutikk. Annen dagligvarehandel kan gjøre ved blant annet Torget Vest. Gulskogen senter kun en kort biltur unna, med gratis parkering og stort utvalg av butikker og servicetilbud. Kort vei til Drammen stasjon for togtransport.

Ved Aronsløkka på Åssiden ligger flott alpinanlegg for bruk på vintersesongen, samt klatrepark og sykkelløyper for bruk i sommersesongen.

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 6 709 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. 4 067,- pr. mnd. og inkluderer:
Vedlikehold, strøm og rengjøring av fellesarealer, forsikring av felles byggemasse, TV og internett, renovasjon, og arbeidsgiveravgift og styrehonorarer.

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 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 med polisenummer: SP541 867.14.1

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2024:

Som primærbolig kr. 666 854,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 2 667 417,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

SAMEIET
, Org.nr:
Forretningsfører:

Sameiet består av 26 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 60/3260

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.

FELLESGJELD
Boligselskapet har ingen fellesgjeld.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet til boligselskapet ligger vedlagt i salgsoppgave.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, styrket krever derimot at kjøper skal signere er dokument som bekrefter at de har lest vedtektene og ordensreglene i sameiet.

Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt.

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

Dokumentavgift kr 72 500,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 983 790,-. 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 ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 01.12.1988 på følgende vilkår: "Gjenstående samarbeider/mangler som må være utført før ferdigattest kan gis bes ordnet så snart som mulig.
Ansvarshavende/byggherre er ansarlig for ar arbeidene blir tført og at melding om dette blir gitt til bygningskontrollen."

Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. / Det er uvisst om dette er utført.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattesten omfatter ikke tiltak utført etter attestens utstedelsesdato, da innglassering av balkong, men her foreligger det godkjente byggetegninger. Kommunen har ikke oversendt ferdigattest for innglassering av balkonger, og informerer at ikke finner ferdigattest i sine arkiver.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 06.02.1988 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Det foreligger følgende byggetegninger:
- Fasadetegninger, godkjent 14/5/1987 og 19/5/1987
- Plantegninger 1-2 etasje, godkjent 6/2/1988.
- Plantegninger 3-4 etasje, godkjent 6/2/1988.
- Byggetegninger for innglasset balkong, godkjent 26/3/1998.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område som er regulert i henhold til Kommunedelplan sentrum (30.5.2006).

Eiendommen er også regulert på kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025):
Andre sikringssoner. Areal: 33.75 m2.
Bevaring kulturmiljø: Areal: 2211.17 m2.
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Areal: 2152.08 m2.
Flomfare: 2261.95 m2.
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende. Areal: 2211.17 m2.
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsruktur. Areal: 2211.17 m2.
Ras- og skredfare. Areal: 2211.17 m2.

Eiendommen ligger i et område regulert etter Reguleringsplan for del 1, Brakerøya Sentrumsring, parsell Bragernes (18.2.1997). Med reguleringsformål: Bolig, forretning, og kontor. Og regulert etter "Del av Hamborgstrøm, Øvre Storgate 38 MFL (28.3.2006) regulert til annen veigrunn, og gang-/sykkelvei,

Relaterte planer:
PlanID: 0602328 Plannavn (vedtaksdato): Reguleringsplan/Detaljregulering for Øvre Storgate 46, 48 og 50. Strømsgata 4, 8 og 10.
PlanID: 0602373. Plannavn (vedtaksdato): Områderegulering for nytt Vestre Viken sykehus på Brakarøya i Drammen og Lier kommune (31.05.2016)
PlanID: 0602389. Plannavn (vedtaksdato): Detaljregulering for Hofgaards gt 27 mfl (28.4.2020).
PlanID: 0602409. Plannavn (vedtaksdato): Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen helsepark (3.9.2019)

Bebyggelsesplan.
Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av bebyggelsesplan etter eldre plan og byggningslov.

Regulering under arbeid:
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette er:
PlanID: 3301 20250006. Plannavn: Detaljregulering for Vinjes gate 1.

PlanID: 3301 20250013. Plannavn: Kommuneplanenes arealdel for Drammen kommune 2027-2039.

Planforslag:
Det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette er:
PlanID: 3301 20200013. Plannavn: Områderegulering or Bragernes sentrum vest.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

RETTIGHETER OG HEFTELSER

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 482, tgl. 19.01.1988 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60 / 3260
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67 / 3260
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71 / 3260
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71 / 3260
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115 / 3260
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60 / 3260
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97 / 3260
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115 / 3260
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115 / 3260
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136 / 3260
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60 / 3260
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97 / 3260
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115 / 3260
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115 / 3260
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136 / 3260
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95 / 3260
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111 / 3260
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111 / 3260
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133 / 3260
SNR: 20
Formål: Næring
Sameiebrøk: 620 / 3260
SNR: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65 / 3260
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95 / 3260
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65 / 3260
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95 / 3260
SNR: 25
Formål: Næring
Sameiebrøk: 240 / 3260
SNR: 26
Formål: Næring
Sameiebrøk: 200 / 3260

Dnr. 900260, tgl. 10.12.1934 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1318, tgl. 21.06.1954 - Skjønn
ang. Rosenkrantzgt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 183, tgl. 09.01.1987 - Erklæring/avtale
ang. forretningsbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 482, tgl. 19.01.1988 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Ved utleie og nye leietaker, så blir det fakturert et gebyr fra sameiet, summen av dette gebyret bestemmes av sameiets årsmøte.

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
Vinjes gate 9
114/781/0/1 og 114/781/0/20 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER
Ecir Ali Doganci

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 2260149
Ansvarlig megler: Leon Hoff

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

DIVERSE
Styret har mottatt et nabovarsel fra Vestaksen ved Dark arkitekter om nytt bygg på nabotomten Vinjes gate 1. Dette bygget er i planstadiet og styret har sendt inn sine kommentarer til eventuell utbygging.

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
- Vedteker
- Husordensregler

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:

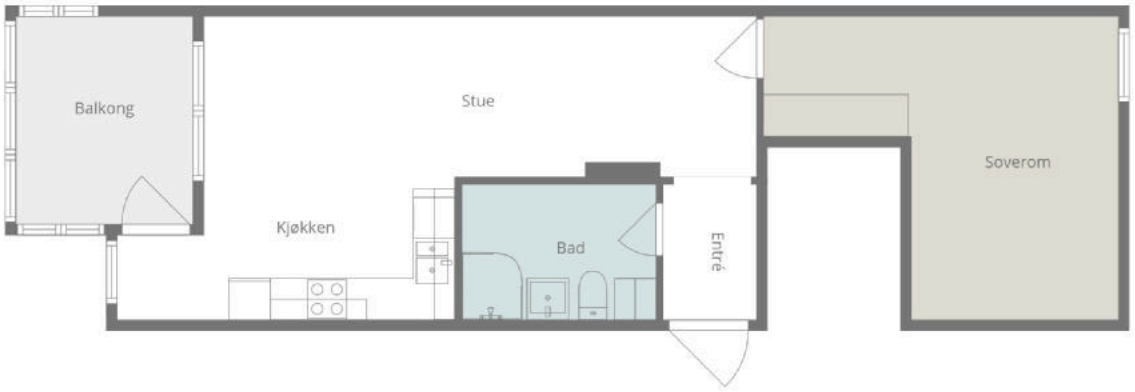
Fastpris 48 456 inkl. mva

Visning/overtagelse pr. gang : 1 493,00
Oppgjørshonorar: 9 874,00
Tilretteleggingsgebyr: 1 398,00
Pantattest kjøper: 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 87 710.
Samlet skal selger betale ca. kr. 96 771 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

PLANTEGNING




















LES
FLEURS











Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vinjes gate 9, 3018 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 781, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1767 **Eiendomsverdi ref nr:** SX4124

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

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.

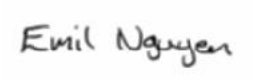
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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

Byggemåte:
- Tak med flate partier tekket med papp og deler med saltak tekket med takstein.
- Yttervegger i stål- og betongkonstruksjon med pusset teglstein.
- Etasjeskille av betongdekke.
- Grunnmur av betong.

Oppvarming:
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Bod i fellesområde.
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med plass 105.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og flislagt gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminat.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulv og vegger er flislagte, og himlingen har malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrørene er utført i plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad og vindusventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken, antas fra byggeår.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

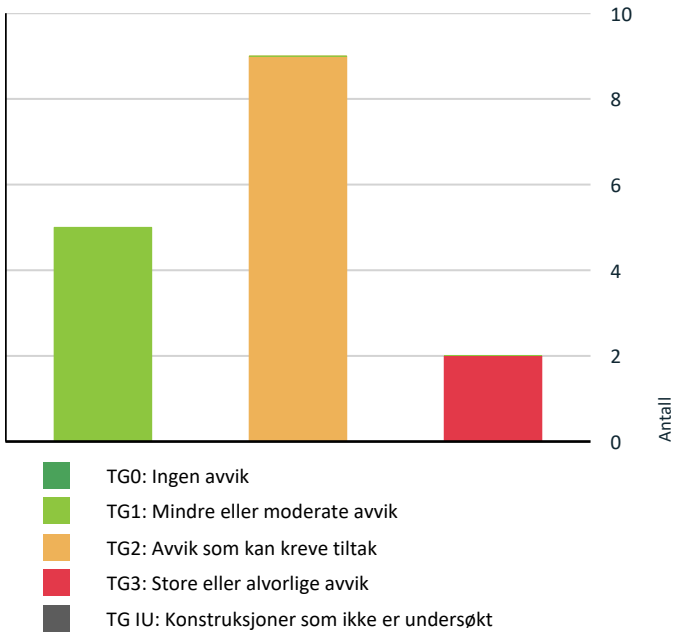
Boligbygg med flere boenheter

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

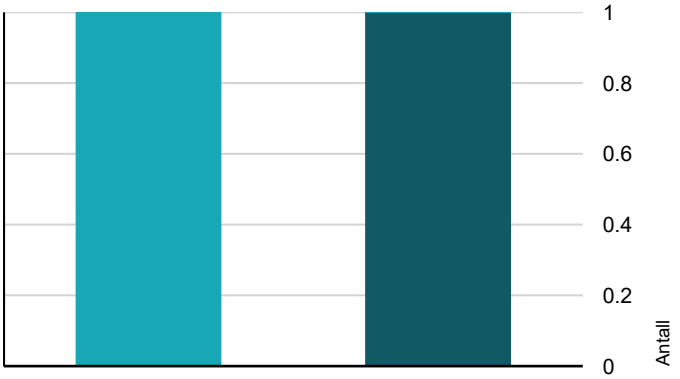
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
- Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen B30, i tillegg er det en balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og flislagt gulv.
Innglasset balkong fremstår i normal stand, sett i forhold til alder og forventet bruksslitasje. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på laminatgulv. Det registreres oppsvelling i skjøter, hvilket indikerer fuktpåvirkning. I tillegg er det registrert hakk og overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

⚠ Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - jevnlig vedlikehold/justeringer på dører må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet er fra byggeåret.

Gulv og vegger er flislagte, og himlingen har malte plater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i kjøkkenet mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på

oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.
• Det er registrert mindre fuktmerker på innredning under vasken.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til mekanisk ventilasjonsanlegg.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for utskiftning av vannledningene nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alderen kan lekkasjer eller andre skader oppstå. Det vil være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast.
De innvendige rørene har en middels/høy alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Bygget har flere etasjer, og det er derfor ikke kontrollert om kloakkanlegget er luftet over tak.
Inspeksjonen er begrenset til leilighetens innvendige installasjoner og avsluttes ved sluk/etasjeskille.
Det ble ikke registrert feil eller mangler ved anlegget. Det øvrige avløpsanlegget er under sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for utskiftning av avløpsrørene nærmer seg. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Det vil derfor være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: Utløpt.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank på ca. 120 liter og plassert under kjøkkenbenken, antas fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• 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.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• 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.

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

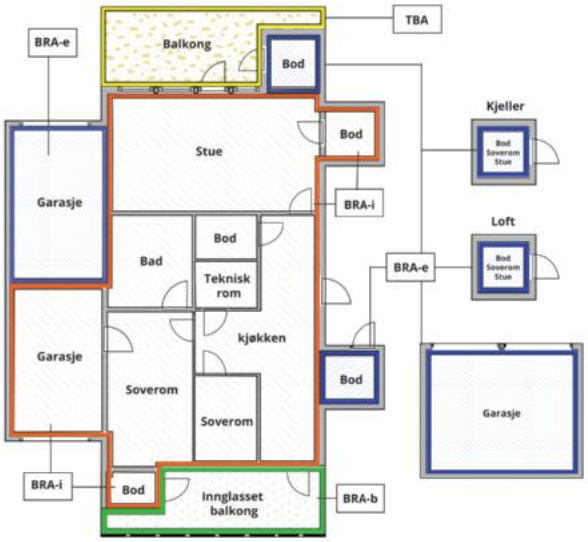
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	55	2	8	65	
SUM	**55**	**2**	**8**		
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom, entré	Bod	

Kommentar

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 8 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 2 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Ecir Ali Doganci	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	781		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vinjes gate 9

Hjemmelshaver
Corneliussen Tone Merete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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 branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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 for boligsalg

Vinjes gate 9, 3018 DRAMMEN

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
Dialog avd. Drammen	2260149	09.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Ecir Ali Doganci	Leilighet	5.2026

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Ventilasjon	
3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja
Oppvarming	
5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr	
10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Planer og godkjenninger	
11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Omgivelsene	
12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap	
13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ecir Ali Doganci	**2026-10-09**

Identification

Ecir Ali Doganci

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

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

23.10.2026

Vinjes gate 9, 3018 DRAMMEN
Gnr. **114** Brnr. **781** SNR. **1**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

15 500 – 16 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Grønland Og Bjørvika

Karolis Sislauskas
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: karolis.sislauskas@utleiemegleren.no
Tlf: 48297799

VEDTEKTER FOR SAMEIET I **VINJES GATE 9.**

1. BAKGRUNN OG FORMÅL.

Sameiet er seksjonert på eiendommen gnr. 114, bnr. 781 på Bragernes i Drammen kommune.
Hele den tinglyste eiendommen består av 26 seksjoner.

Vinjes Gate 9, boligseksjonene:	1 – 19 og seksjon 20 som er garasjeseksjon.
Vinjes Gate 7, boligseksjonene:	21 - 24.
Rosenkrantzgata 7, næringsseksjonen:	25.
Rosenkrantzgata 9, boligseksjonen:	26.

(Se avtale/vedtekter av 29. juli 2019 for sameiet gnr. 114, bnr. 781 i Drammen som angår partene Vinjes Gate 7 og 9 og Rosenkrantzgata 7 og 9. Hver av bygningene med tilhørende fellesarealer er ansvarlig for sine utgifter/inntekter og fører eget regnskap.)

Formålet med vedtektene for Vinjes Gate 9 er å sikre denne eiendoms interesser.

2. EIERFORHOLD.

Hele sameiet består av de eierseksjoner som er tinglyst på gnr. 114, bnr. 781 i Drammen kommune og eies av hver av de ovennevnte parter hver for seg.

Innehaverne av de enkelte boligseksjoner i Vinjes Gate 9 har en ideell andel av eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen, *hvis det ikke foreligger avtaler om andre fordelinger.* Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til boligseksjonene, boder og garasjeplass.

Garasjeseksjonen (seksjon 20) omfatter 24 plasser hvorav 20 er garasjeplasser for bil. De resterende 4 plasser er avsatt til papir- og avfalls-containere, sykler samt diverse utstyr tilhørende sameiet. Alle sameiere har en tinglyst rett til en biloppstillingsplass i garasjebygget med 1/24, men har ikke en rett til en bestemt plass. En leilighet har 2 plasser (2/24). Jfr. også punkt 5.

Tomtearealene og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjonene er fellesareal.

3. RÅDIGHET.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, men melding om eierovergang må gis til styret. Ved salg av seksjonen innbetaler selger det fastsatte eierskiftegebyret til sameiet.

Hver eier har rett til salg, bortleie og pantsettelse av sin seksjon så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leietakerens handlinger eller unnlatelser i forhold til det øvrige sameiet. Ved hver innflytting av ny leietaker forhåndsfaktureres eier med et gebyr som er fastsatt av årsmøtet i sameiet. Korttidsleie tillates kun for minst 30 dags varighet og maksimum 60 dager pr. år. På grunn av felles inngang og tilgang til låste fellesareal skal personalia for leietager oppgis til styret som må godkjenne leieforholdet og gebyr beregnes ved ethvert nytt leieforhold. Garasjeplass man ønsker å leie ut skal først tilbys beboere i Vinjes Gate 9, deretter kan beboere i Vinjes Gate 7 tilbys plass. Utleie til utenforstående uten relasjon til Vinjes Gate tillates ikke da sameiet ikke ønsker at fremmede skal ha adgang til garasjeanlegget. Styret skal på forhånd godkjenne og ha melding med navn og telefonnummer når andre enn sameier skal disponere en garasjeplass.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ledige leiligheter bør kunngjøres på oppslagstavla slik at beboere også kan gi bud.

4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL BRUK AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Til alle fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Samtlige sameiere plikter å benytte fellesarealene på en måte som ikke er til hinder eller sjenanse for andre sameiere.

Se husordensregler for Vinjes Gate 9.

Det etableres felles infrastruktur for lading av elbil i garasjen og det blir ikke tillatt med andre ladeopplegg eller lading i vanlig strømuttak. Installasjonen utføres av godkjent elektrobedrift som også vil være ansvarlig for service av anlegget og ladeboksene. Ladeboksene som skal benyttes er EVlink fra Schneider. Den tekniske betegnelsen er Mode 3 ladestasjon med Type 2 uttak og skal passe til alle elbiler.

De som ønsker ladeboks tar kontakt med styret som bestiller denne og monteres av vår elektrokontakt. Ladeboksen og installasjon av denne betales av sameier. Pr. mai 2021 er pris for ladeboks kr. 21.000 og installasjon utgjør kr. 1.600. Strømmåler er integrert i ladeboksen og sameier betaler en strømpris som stipuleres av styret. Prisen består av strøm- og nettavgift samt serviceavgift for anlegget. Sameier faktureres månedlig for strømforbruket, men dersom forbruket utgjør mindre enn kr. 50 overføres dette til neste måned.

5. PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan med samtykke fra styret kreve å få byttet til seg en tilrettelagt parkeringsplass. Et slikt bytte forutsetter at det finnes tilrettelagte parkeringsplasser tilgjengelig. Bytteretten gjelder kun i de tilfeller en seksjonseier allerede disponerer en ordinær parkeringsplass som kan byttes bort.

Vårt sameie er etablert allerede i 1988 og det er ikke stilt krav i vedtak etter plan og bygningsloven om etablering av tilrettelagte plasser. Styret vil allikevel prøve å etterkomme krav fra seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne om bytte til en mer hensiktsmessig parkeringsplass.

6. HUSORDENSREGLER.

Husordensregler fastsettes av årsmøtet. Seksjonseierne skal føre oppsyn med at de husordensregler som er vedtatt blir fulgt i praksis.

7. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken eller på annen måte som avtalt i sameiet. Alle fellesutgifter eller løpende utgifter innkreves/utbetales av regnskapsfører.

Som løpende utgifter forstås eksempelvis følgende poster:
1. Vedlikehold grøntanlegg/vaktmester.
2. Strøm for fellesareal.
3. Honorarer.
4. Vedlikehold innvendig/utvendig
5. Div. uforutsette utgifter.
6. Drift av heis.
7. Vannavgift for fellesarealer.

8. Renhold.
9. Snørydding etc.
10. Felles bygningsforsikring. Denne fordeles etter sameierbrøken
11. Digital-TV, telefon og internett.
12. Renovasjon.

Regnskapsføreren skal fordele ovennevnte felles utgifter likt på boligseksjonene.

Den 20. i inneværende måned skal det innkreves et á konto beløp fra seksjonseierne. Så fremt (forskudds)innbetalingene ikke dekker de løpende utbetalinger, plikter sameierne å innbetale nødvendige likviditetstilskudd etter regnskapsførerens og styrets anvisning med 14 dagers varsel.

Alle beløp skal innbetales innen betalingsfristen med den korrekte avtalte sum. Ved for sen innbetaling tilkommer et gebyr på kr. 50. Ved fortsatt manglende innbetaling øker gebyret til kr. 150 pr. måned inntil hele det utestående beløpet (inklusive gebyrene) er betalt.

8. SAMEIERS PLIKT TIL VEDLIKEHOLD.

Hver sameier står ansvarlig for indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold, som omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett, vasker og varmeovner
c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, membran og sluk
g) rør, ledninger samt sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
h) vinduer og ytterdører innvendig samt punkterte isolerglass og vanlige vindusglass.
j) innvendige flater på veranda eller lignende
k) eget ildsted og feieluke
l) kjøkkenventilator med takvifte

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk, vinduer eller ytterdører. Den omfatter heller ikke utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameierne etter vedtak på årsmøtet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens totale verdi, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning 2 uker etter at seksjonseieren har fått varsel i rekommandert brev fra styret.

Utearealet og fellesområder skal ikke disponeres slik at det er til hinder for adkomsten eller være til sjenanse for noen av seksjonene. Styret innkaller til dugnad vår og høst dersom styret mener det er nødvendig.

De enkelte sameiere er forpliktet til å holde en normal romtemperatur i sin boligseksjon. Ved langtidsfravær forplikter seksjonseier å sørge for regelmessig tilsyn og kontroll av sin boligseksjon.

Det påhviler den enkelte beboer å tegne egen innboforsikring og eventuell forsikring av egne bygningsmessige innredninger. Skader forvoldt ved uaktsomhet og uforstand av en eier eller leietaker må vedkommende dekke på egen hånd slik at det ikke påfører fellesskapet noe utlegg. Ved skader i en seksjon – og dette dekkes av forsikringen – skal seksjonseierens forsikring benyttes først, før sameiets forsikring vurderes benyttet. Hvis sameiets forsikring kan benyttes skal seksjonseieren betale forsikringens egenandel. Ved skader som en seksjonseier ikke har ansvar for kan styret vurdere om sameiet skal dekke egenandelen.

Styret skal ha rett til adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne.

9. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 8. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet tegner nødvendig huseierforsikring. Sameiet er forpliktet til å godta og følge forsikringsselskapets oppgitte vilkår til enhver tid. Jfr. punkt 8 om seksjonseiers ansvar for å tegne egen innboforsikring.

10. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen. Årsmøtet fatter beslutninger i disse tilfeller.

Leietager som ikke overholder fellesskapets vedtekter og husordensregler kan styret kreve oppsagt.

11. ÅRSMØTET I SAMEIET VINJES GATE 9.

Sameiets øverste organ er årsmøtet for Vinjes Gate 9. Medlemmer av årsmøtet er sameiere med stemmerett. Styret og regnskapsfører plikter å være tilstede på årsmøtet. Sameiere kan møte med stedfortreder som må ha skriftlig og datert fullmakt i de enkelte tilfeller.

12. ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned, men styret vil forsøke å opprettholde tidligere praksis om å holde møtet i slutten av april. Styret skal gi sameierne beskjed om tid og sted senest 30 dager før møtets avholdelse. Styret innkaller deretter skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder alle forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap samt valgkomiteens forslag. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet holdes. **Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallelsen.**

13. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Dette avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av seksjonene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til det ekstraordinære årsmøte finner sted skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

14. ÅRSMØTE REGLER.

På årsmøtet har hver enkelt eierseksjon (boligseksjon) en stemme. Alle i husstanden har anledning til å delta med talerett. Leietakere har møte- og talerett. Utleier kan gi skriftlig fullmakt til leietaker om å stemme i sitt fravær. Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede til vedtak som omfattes av eierseksjonslovens bestemmelser i § 27. Gjelder bl.a. for vedtektsendringer.

Det ordinære årsmøtet skal følge sakslisten:

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent og 2 personer til å underskrive protokollen.
3. Godkjenne innkallingen.
4. Godkjenne årsmeldingen fra styret.
5. Godkjenne årsregnskapet.
6. Fastsettelse/godkjennelse av styrehonorar for neste periode.
7. Godkjenne eventuell endring av månedlig beløp som må betales for å dekke fellesutgifter.
8. Valg av styremedlemmer, valgkomité, revisor og andre som er på valg.
9. Behandling av innkommende saker som er nevnt i innkallingen.
10. Eventuell informasjon fra styret.
11. Resymé av vedtak leses opp.
12. Avslutning.

Årsmøtet i sameiet ledes av styrets leder, eventuelt av valgt møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og av alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av to av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret sørger for at kopi av protokollen leveres til alle sameiere.

15. VALG.

Som hovedregel treffes alle vedtak med avstemming med alminnelig flertall av de fremmøte på årsmøtet. Alle personer som er ført opp på listen til valgkomiteen er valgbare kandidater til alle verv, selv om valgkomiteen har ført dem opp på anbefalte plasser. Valgbare til alle verv er også alle kandidater som det har kommet forslag på innen fristen for møtet. Valgkomiteen leder og står for gjennomføringen av personvalget. Valgkomiteens oppgave utføres ifølge egen instruks.

16. STYRET.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 personer. Styreleder og 2 styremedlemmer. Styrelederen velges for ett eller to år og et styremedlem velges for ett år, mens styremedlem to velges for to år. Samtidig velges ett vara medlem for to år. Det er også anledning til å påta seg verv for kun ett år av gangen dersom forholdene tilsier det.

Styret ivaretar forvaltningen av sameiets fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtene.

Det hører til styret å ansette, si opp eller avskjedige regnskapsføreren og andre ansatte samt å gi instruksjon og føre tilsyn med at de følger opp sine forpliktelser. Styre skal fastsette lønn. Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med alminnelig simpelt flertall. Utad tegnes sameiet av to styremedlemmer i fellesskap.

17. REVISJON.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor som velges på årsmøtet.

18. STYREMØTE.

Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styreleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

19. LOV OM EIERSEKSJONER.

I den grad ovennevnte vedtekter ikke bestemmer annet gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Revidert punkt 2, 3 og 7 den 4. mai 2020. Godkjent på årsmøtet i 2020 etter skriftlig avstemming.

Endring av punkt 3. Godkjent i mars 2021 ved skriftlig avstemming.

Endring av punkt 4 – lading av el-bil. Godkjent på årsmøtet den 1. juni 2021

Revidert punkt 7 Fellesutgifter, underpunkt 7. Rettet fra «kommunale utgifter» til «vannavgift for fellesarealer». Bestemt på styremøte den 01.12.23.

Revidert punkt 3-angående korttidsutleie. Godkjent på årsmøte 4. mai 2026

Endret punkt 7. Fellesutgifter pnkt. 10 Felles bygningsforsikring. Etter skriftlig postavstemming ble det enstemmig vedtatt at denne skulle fordeles iht. sameierbrøken. Avstemmingen ble gjennomført 7. juni 2026

ORDENSREGLER FOR VINJES GATE 9

§ 1. Det er i hver enkelt beboers interesse at det til enhver tid er orden i og utenfor "Huset vårt". Det bør vises størst mulig hensyn slik at unødig bråk og irritasjon unngås.

§ 2. Generelt vedlikeholdsarbeid som ikke støyer kan utføres når det passer. Boring i gulv og vegg, banking, saging med elektrisk sag eller annet arbeid som gir høy og sjenerende lyd skal kun utføres på hverdager i tidsrommet kl. 09.00 – 20.00 og på lørdager kl. 09.00 – 18.00. Sett på forhånd opp et varsel på tavla om støyende arbeid. Søndag samt alle helligdager og høytidsdager skal være stille og rolige dager. Høy musikk må ikke sjenere naboene og etter kl. 23.00 skal det være stille i bygningen vår.

§ 3. Alle fellesdører samt garasjeporten skal alltid være lukket og låst. Når du kjører ut av garasjen, påse at garasjeporten går ned før du kjører videre. Døren inn til garasjen kan kun holdes midlertidig oppe når du befinner deg i garasjen eller i umiddelbar nærhet. Parkering foran hovedinngangsdøra eller garasjeporten bør unngås. Kun korte nødvendige opphold kan aksepteres når man ikke hindrer andre.

§ 4. Sykler settes i sykkelstativ ute eller i garasjen. Barnevogner plasseres der de ikke hindrer rullestoler eller rullatorer. All plassering av gjenstander i fellesganger må så langt det er mulig unngås.

§ 5. Foreldre og andre må passe på at barn og lekekamerater ikke leker i trapper, ganger, garasjen eller i heisen.

§ 6. La ikke røyk og matlukt slippe ut i gangen. Det bør ikke luftes ut gjennom dør eller vindu, bruk ventilatoren.

§ 7. Husdyr omfatter hund, katt, undulat og akvariefisk. Eiere av hund og katt har ansvaret for at disse ikke tilgriser ganger, gårdsplass og plener og plikter straks å vaske og fjerne eventuelle etterlatenskaper.

§ 8. Søppel skal pakkes forsvarlig inn så lukt og søl unngås i containerne. Vær nøye med kildesorteringen. Tomme esker legges flate i papircontaineren slik at de ikke tar unødig plass. Dersom vi alle rydder rundt containerne blir det mer trivelig.

§ 9. Lys i trapp og svalganger bør for vår egen trivsel og sikkerhet være tent hele tiden når det er mørkt. Slukkes når det er lyst ute.

§ 10. Informasjonstavlen ved inngangen kan brukes av alle til meldinger o.l.

§ 11. Ved utleie av leilighet er det eierens plikt å informere om gjeldende regler til leieboeren, slik at reglene følges.

§ 12. Ved inn- og ut-flytting setter vi pris på at man om nødvendig rydder og rengjør etter seg i fellesområdene. Vis hensyn slik at det ikke lages skrammer i heisen, på dører og i korridorene.

§ 13. Beboerne skal til enhver tid rette seg etter de rettledninger og anvisninger årsmøtet og styret utarbeider. Eventuelle gode forslag eller grunngitte klager rettes skriftlig til styret.

§ 14. Samtlige beboere må snarest melde fra om skader og feil på fellesskapets eiendom, samt vedvarende brudd på de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

§ 15. I kjølerommet skal ikke settes inn mat som har sterk lukt da dette vil påvirke andre matvarer. Lett bedervelig mat må følges nøye med slik at de ikke blir liggende å råtne/mugne. Varer skal kun plasseres i innlåst skap og det er ikke tillat å sette varer på utsiden av skapet elle løst plassert i kjølerommet.

§ 16. Hoveddøren skal ikke åpnes for fremmede. Be vedkommende ringe på til personen(e) som skal besøkes.

§ 17. Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med kull på våre innelukkede verandaer.

Husk at reglene er laget for at vi skal trives i huset vårt. Dersom du gjør ditt beste, hjelper det oss alle. Alle bør ta ansvar ellers er det ingen som gjør det.

Revidert og godkjent på årsmøtet 23. mai 2024

DRAMMEN KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
BYPLANKONTORET

B0E17/18494575 Geomatikk
114/781 14 Ferdigattest

Buer & Buer A/S
Bragerhagen 16
3012 Drammen

Dato: 1.12.88.

Deres ref.: Vår ref.: H.Sj. J.nr.: 905/86 A.nr.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. PLAN- OG BYGNINGS-LOVENS § 99.2.

Herved gis midlertidig brukstillatelse for

nybygg boligblokk m/19 leiligheter, Vinjes gate 9.

Gjenstående småarbeider/mangler som må være utført før ferdigattest kan gis, bes ordnet så snart som mulig.

Ansvarshavende/byggherre er ansvarlig for at arbeidene blir utført og at melding om dette blir gitt til bygningskontrollen.

Arne Sjøl
bygn.kontrollør

VINJES GATE 9

Renovering/rehabilitering av leilighet

Ved renovering/rehabilitering av leilighet er det viktig å være oppmerksom på følgende:

Det må ikke endres eller flyttes på noe som vil ødelegge byggets infrastruktur, som vann og avløp, ventilasjonskanaler, pipekanaler, bærevegger og gulv/tak samt vegger mot naboer.

Det er ikke tillat med fasadeendring, herunder utskifting av vinduer eller ytterdører dersom disse endrer form eller farge.

Ved installasjon av apparater, som f.eks varmepumpe, er det ikke tillat å sette opp utvendig utstyr som medfører fasadeendring.

På grunn av fare for kodens er det ikke tillat med etterisolering av yttervegger med utvendig teglstein. Dersom det er påkrevet at dette må foretas, må det utføres av fagfolk som kjenner til problematikken og styret må kontaktes på forhånd.

Leiligheten er seksjonert og tinglyst som en seksjon, og det må ikke fortas oppdeling av leiligheten som gjør at denne fremstår som mer enn en seksjon.

Svalgangen utenfor leiligheten er fellesareal og det er ikke tillatt å gjøre endringer her. Eventuelle endringer som kan være nødvendige her må på forhånd godkjennes av styret eller i noen tilfeller av sameierne med 2/3 flertall.

Under selve renoveringen forutsetter vi at §2 i våre ordensregler følges.

Mars 2021. FAO

SAMEIET VINJES GATE 9		REGNSKAP 2024		
	Regnskap	***Regnskap***	***Budsjett***	***Budsjett***
	2024	***2023***	***2024***	***2025***
Inntekter				
Innbetalte fellesutgifter	923400	832200	923400	980400
Renteinntekter	16965	13667	12000	12000
Vinjes Gate 7	6294	6006	6500	6500
Ice net	38020	36279	38000	39000
Div. inntekter	4550	3200	1500	1500
Sum inntekt	989229	891352	981400	1039400
Utgifter				
Gebyrer	2429	2479	3000	3000
Strøm	41987	37196	50000	50000
Kontordrift	55488	50135	54500	55500
Renhold	54804	39741	55000	61000
Kabel-TV	105569	100399	105000	110000
Komm. avgifter/Renovasjon	71155	61269	75000	75000
Forsikring	125905	115678	130000	135000
Vedlikehold inne	186777	141858	71000	225000
Vedlikehold ute	203491	159025	291000	142000
Nytt takbelegg	0	373275	0	0
Velferd	2778	4416	11000	4000
Styrehonorar	57845	45192	57500	60000
Arbeidsgiveravgift	16005	13843	15000	16500
Div. utgifter	2130	1990	3000	3000
Utstyr	0	8305	10000	5000
Sum utgifter	926363	1154801	931000	945000
Underskudd/Overskudd	62866	-263449	50400	94400
Likvide midler				
Bank	694141	607730	658260	765146
Bank - skattetrekkskonto	1754	1596	2000	2000
Sum likvide midler	695895	609326	660260	767146
Gjeld og egenkapital				
Skyldig forskuddstrekk	1754	1596	2000	2000
Skyldig AGA	1176	1070	1200	1200
Windsor rep. desember	14998	0	0	0
Entelios - strøm desember	4983	0	0	0
Drm.Renh.Partner - desember	3438	0	0	0
Sum gjeld	26349	2666	3200	3200
Egenkapital 01.01	606680	870109	606660	669546
Årets resultat	62866	-263449	50400	94400
Egenkapital 31.12	669546	606660	657060	763946
Sum gjeld og egenkapital	695895	609326	660260	767146
Drammen, 09.01.25/03.04.25 Finn Arild Olsen				

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 23.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	781	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Vinjes gate 9, 3018 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

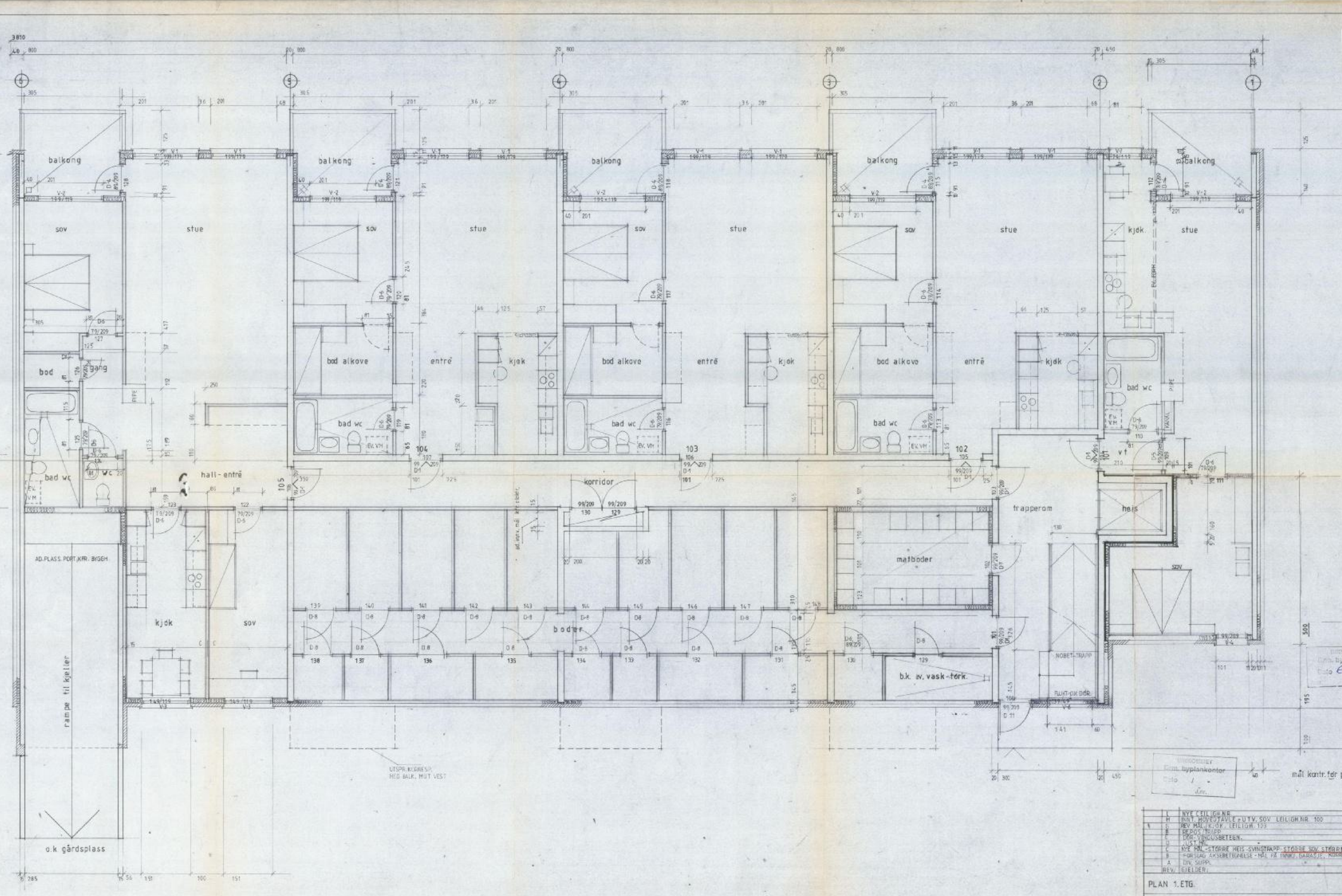
	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.	

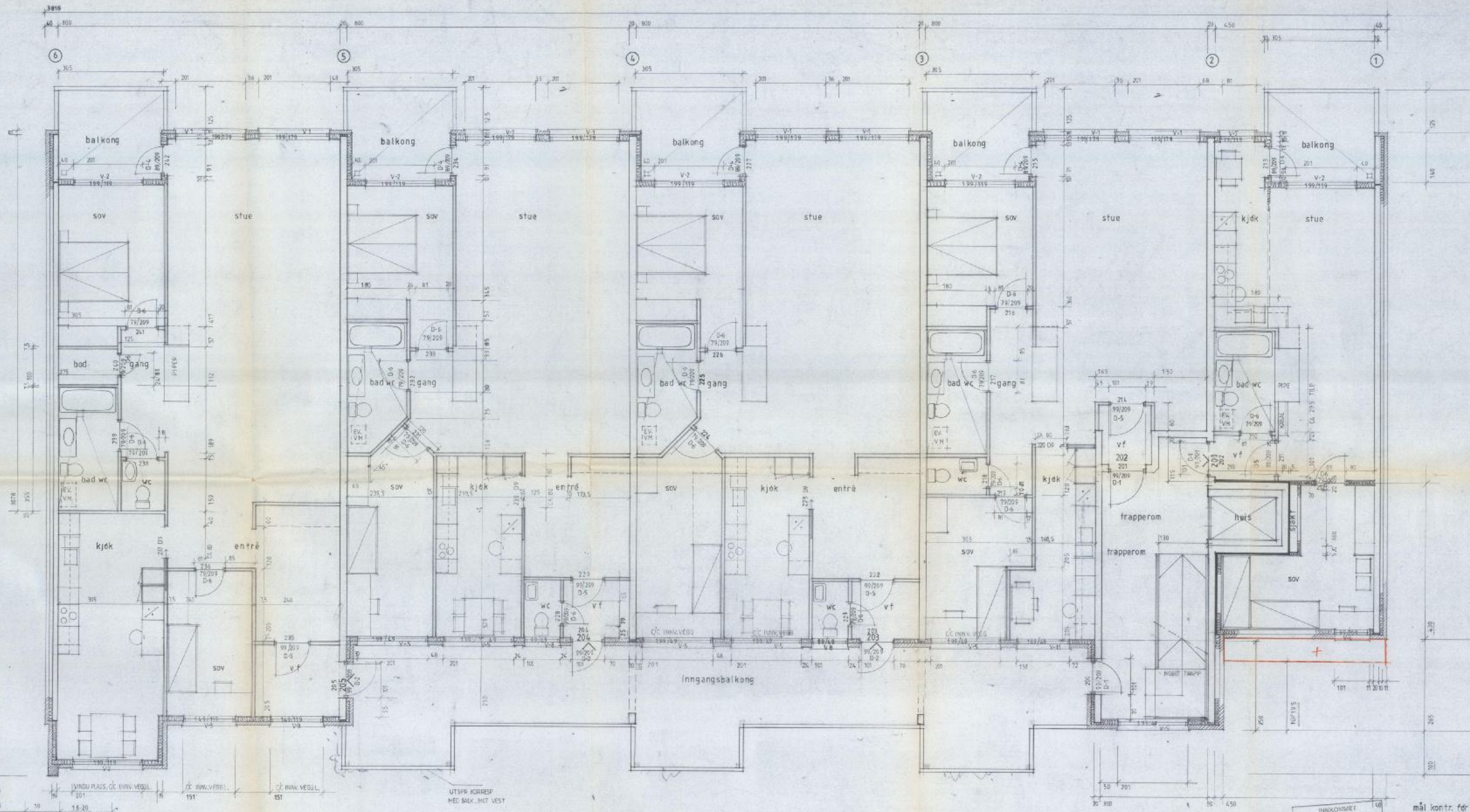
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

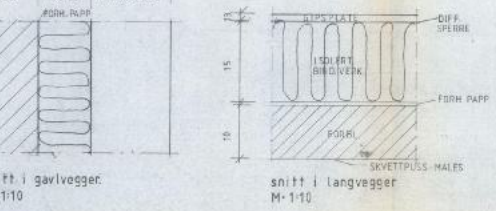
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.


balkong
sov
stue
kjøk
bod
gang
bod alkove
entrē
bad wc
hall - entrē
korridor
trapperom
heis
matboder
boder
b.k. av. vask-tørk.
NOBET-TRAPP
FLUKT-OK DØR
AD.PLASS.PORT.KFR. BYGGH
rampe til kjeller
o.k gårdsplass
UTSPR.KORRESP.
MED BALK. MOT VEST
mål kontr.før
L NYE LEILIGH.NR.
M INNT. HOVEDTAVLE + UTV. SOV LEILIGH.NR. 100
G REV. MÅL. K.OK. LEILIGH. 103
B REPOS.TRAPP
E DØR-VINDUSBETEGN.
D JUST. MÅL
C NYE MÅL-STØRRE HEIS-SVINGTRAPP-STØRRE SOV. STØRR
B FORSLAG AKSEBETEGNELSE - MÅL FÅ INNKJ. GARASJE, KORR
A DIV. SUPP.
REV. GJELDER:
PLAN 1. ETG.
BUER & BUER as
BOLIGBLOKK
ROSENKRANTZGT. 7-9, DRAMMEN.
AXEL W. KIRKHORN AS ARK.DRM.
TLF. 03-88 42





tt i gavlvegger
1:10

snitt i langvegger
M-1:10

INNKOMMET
Drm. byplankontor
Dato. 6/12/88
905/86

REV.	GJELDER
F	REV. LEILIGH. NR.
E	INNT. VINDU WC LEIL. NR. 202, REKKV., BET. SØYLE, INNG. B
D	DØR-OG VINDUSBETØGN
C	RED. VF. LEIL. 201-301
B	DIV. MÅL-HEIS-SJAKT-TRAPP-BOD/BAD
A	SUPPL. DIV.

PLAN 2. ETG.

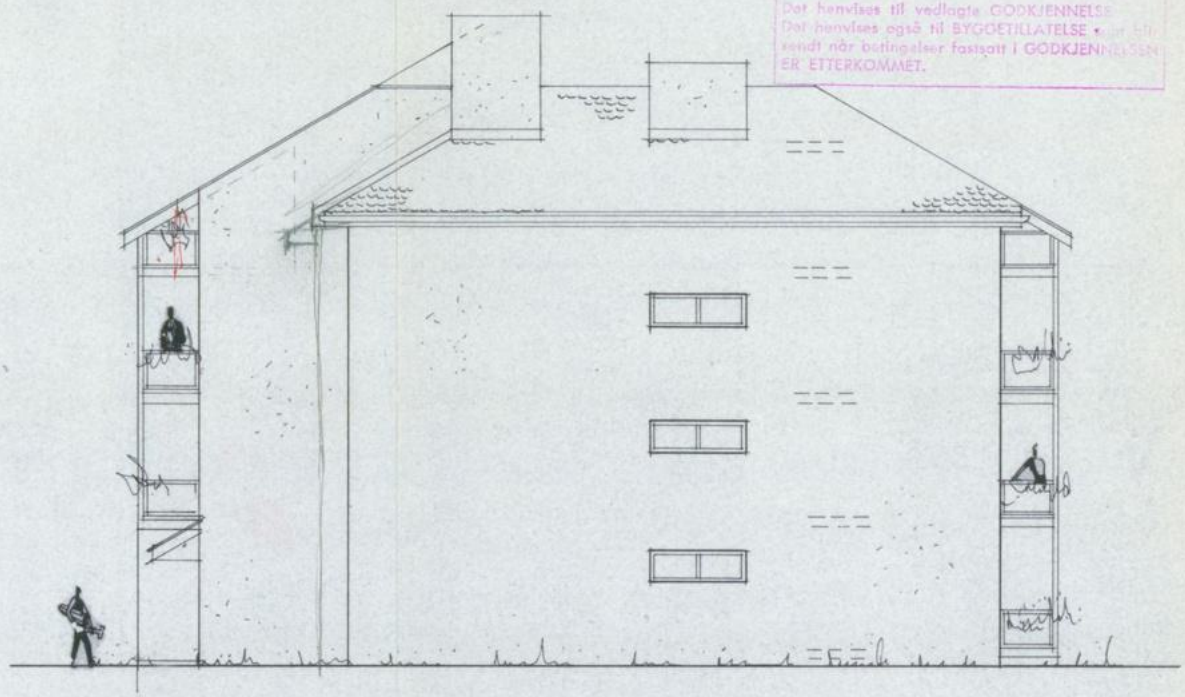
BUER & BUER as
BOLIGBLOKK
ROSENKRANTZGT. 7-9, DRAMMEN.

AXEL W. KIRKHORN AS ARK. DRM. TLF. 03-88 42

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYG
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 14/5 87

Innkommer klage, må saken forelegges by
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forval
lovens kap. VI.

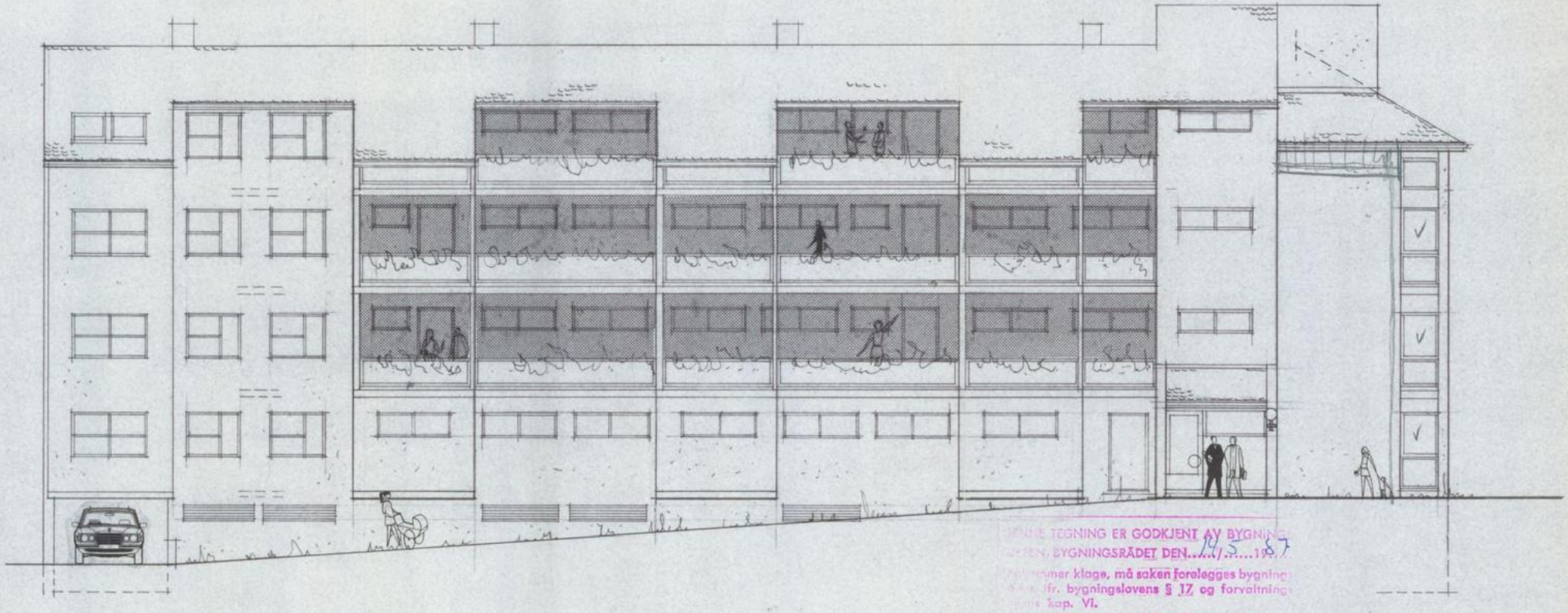
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE
Det henvises også til BYGGETILLATELSE
vendt når betingelser fastsatt i GODKJENN
ER ETTERKOMMET.



22. JUN. 1987

DRAMMEN BYGN. PÅD. J.Nr. 905/86

FASADE NORD ØST, REV. LØSNING.	Dato: 7.3.87.
PROSJEKTBYGG as, DRAMMEN. BOLIGBLOKK I ROSENKR.GT. 7-9, DRM.	Mål: 1:100
AXEL W. KIRKHORN AS, ARK. DRM. TLF. 03-88 42 80	Tegn. nr.: 400 - 104



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGSKONTOR/BYGNINGSRÅDET DEN 14/5 1987

Dersom det kommer klage, må saken forelegges bygningsrådet jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

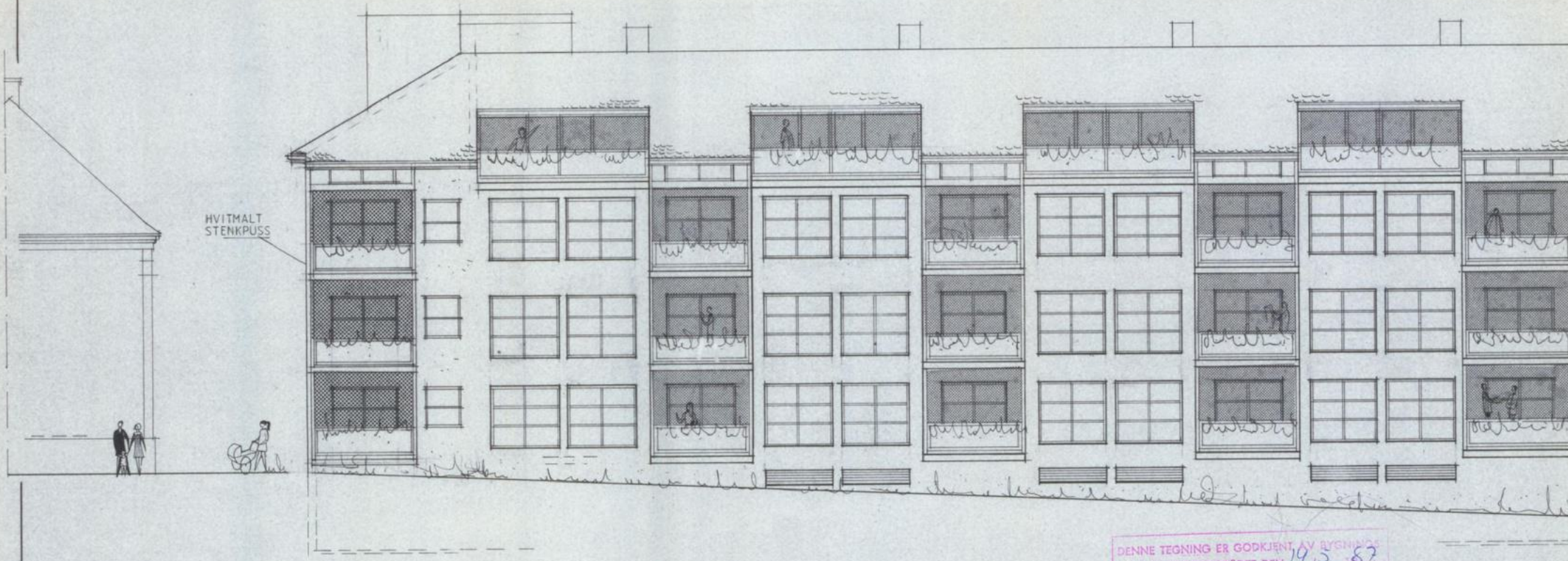
Tegningen henvises til vedlagte GODKJENNELSE.

Tegningen henvises også til BYGGETILLATELSE som blir gitt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

22. JUN. 1987

DRAMMEN BYGGESAKSKONTOR J.Nr. 905/86.

FASADE SYD-ØST, REV. LØSNING.	Dato: 7.
PROSJEKTBYGG as, DRAMMEN.	Mål = 1:1
BOLIGBLOKK I ROSENKR GT. 7-9, DRM.	Tegn.nr.: 400 -1
AXEL W. KIRKHORN AS, ARK. DRM. TLF. 03-88 42 80	



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN. 19/5 87

Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som ikke sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

22. JUN. 1987

DRAMMEN BYGN. RÅD J.Nr. 905/86.

FASADE NORD-VEST. REV. LØSNING.

Dato

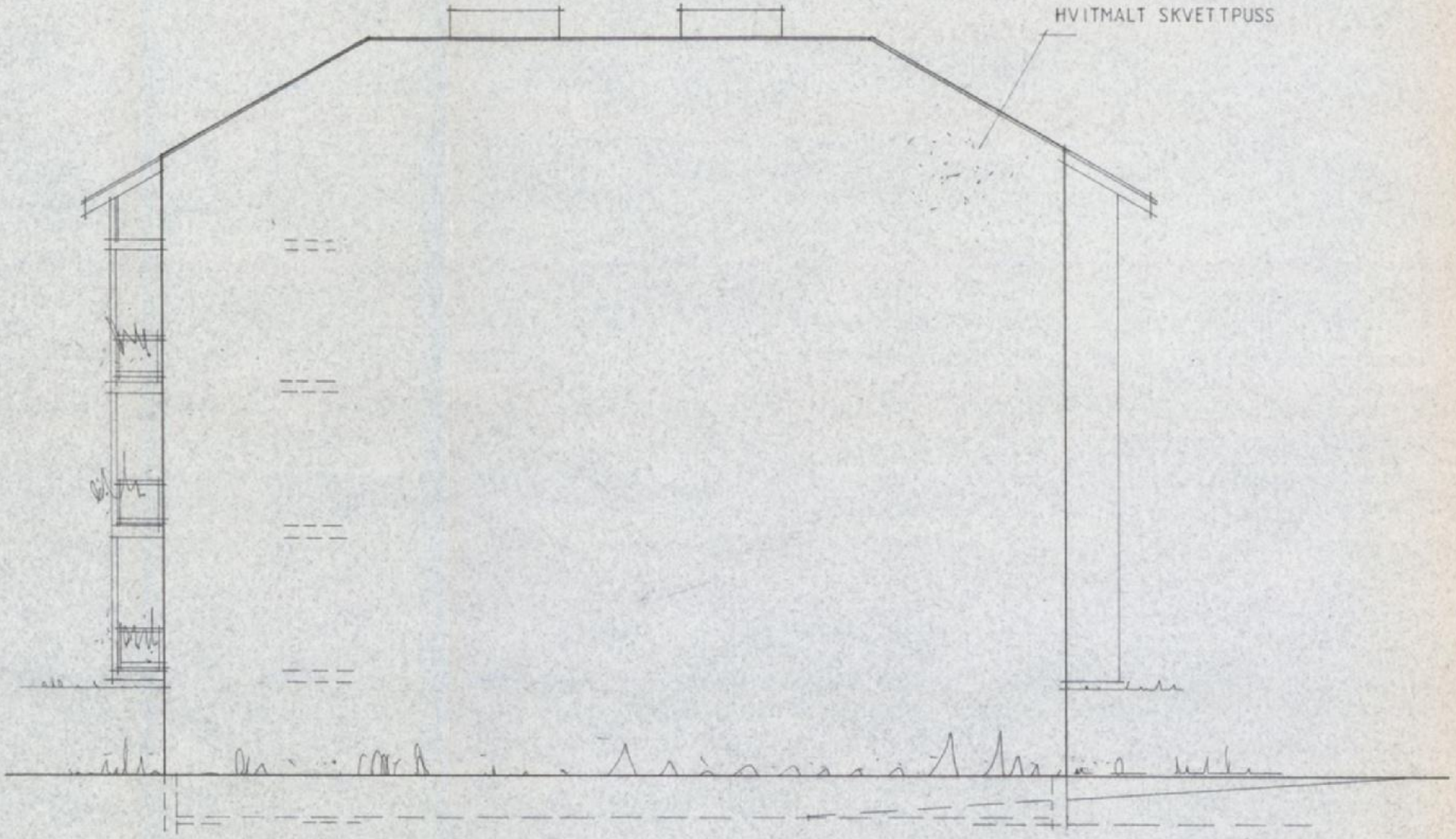
PROSJEKTBYGG as, DRAMMEN.

Mål

BOLIGBLOKK I ROSENKR.GT. 7-9, DRAMMEN.

Tegn. 400

AXEL W. KIRKHORN AS. ARK. DRM. TLF.: 03-88 42 80



16. MAR. 1987
DRAMMEN BYGN. RÅD J.Nr.

GAVL MOT SYD-ØST. REV LØSNING.

Dato: 7.3.87.

PROSJEKTBYGG as, DRAMMEN.

BOLIGBLOKK ROSENKR.GT. 7-9, DRAMMEN.

Mål • 1:100

Tegn nr.:
400 - 107

AXEL W. KIRKHORN AS. ARK. DRM. TLF. 03-88 42 80

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 781	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Vinjes gate 9 3018 DRAMMEN			
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 (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Overkjørbart areal avgrensning
- Skiltportal
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Vegundergang
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Nabolagsprofil

Vinjes gate 9 - Nabolaget Hamborgstrøm nedre - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Fylkeshuset Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	13 min 1.1 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	16 min 1.4 km
Svelvik ferjekai Linje B60	30 min 23 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

Skoler

Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 115 elever, 10 klasser	14 min 1.3 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ... 68 elever, 2 klasser	17 min 1.4 km
Øren skole (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10... 75 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	15 min 1.3 km
Heltberg vgs. Drammen	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

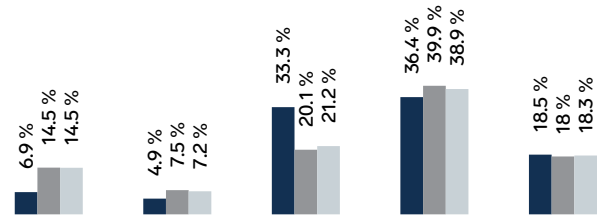
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamborgstrøm nedre	740	620
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Parktunet barnehage (0-5 år) 96 barn	4 min 0.3 km
Sørbyløkka barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Dampsentralen barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinjesgate PostNord	1 min 0.1 km
Spar Torget Vest	9 min

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. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

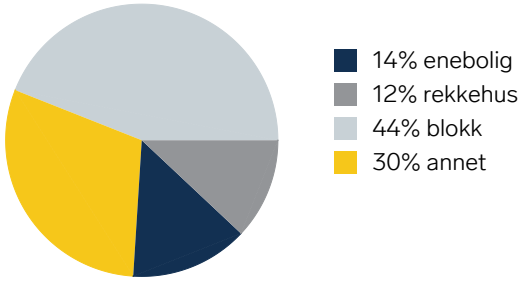
Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

Sport

Stømsgata 3 Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Drammen park balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
MOOV treningssenter	10 min
Fitness24Seven Drammen	10 min

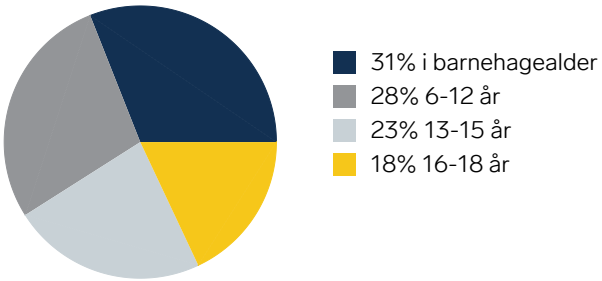
Boligmasse



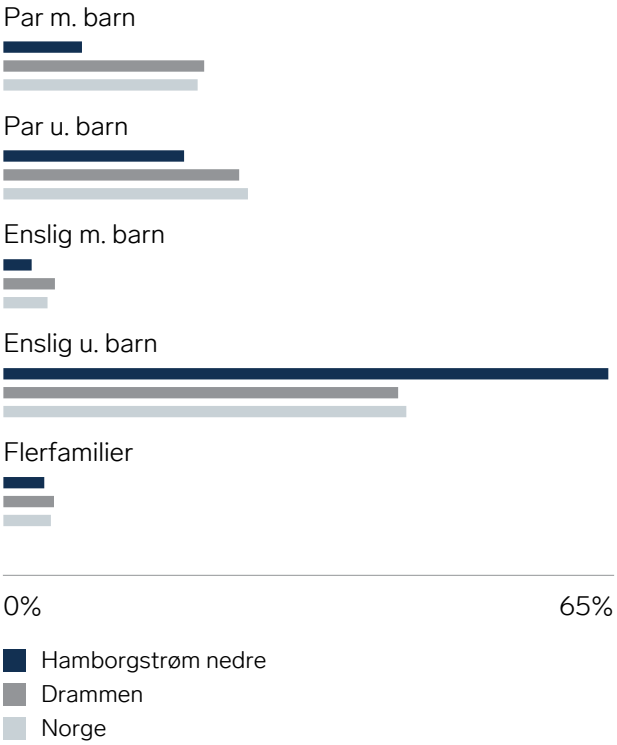
Varer/Tjenester

Torget Vest	9 min
Boots apotek Drammen Legevakt	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



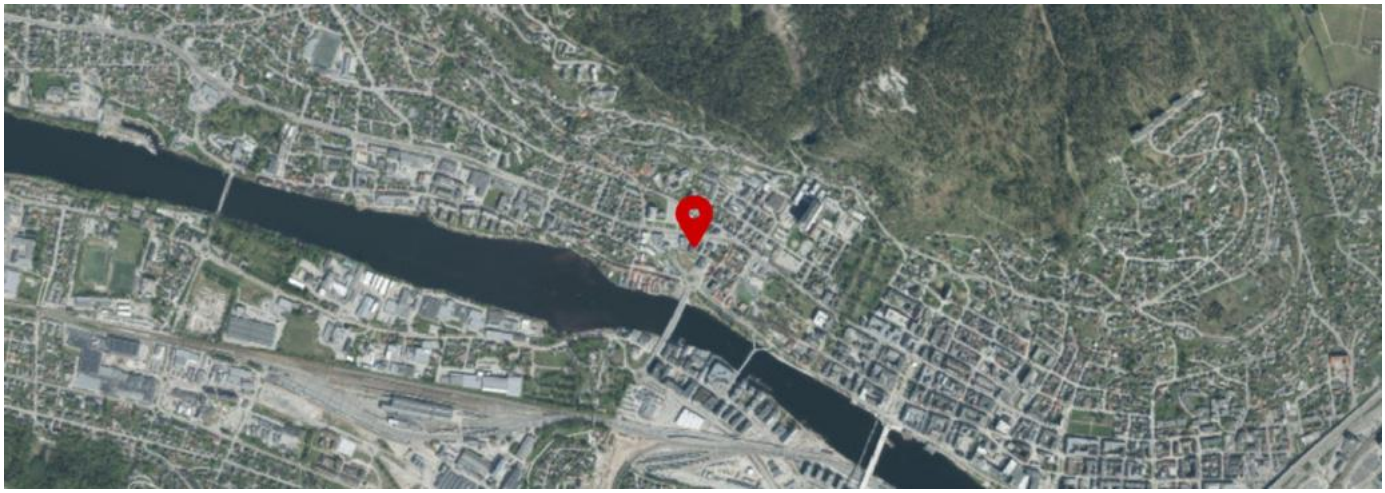
Familiesammensetning

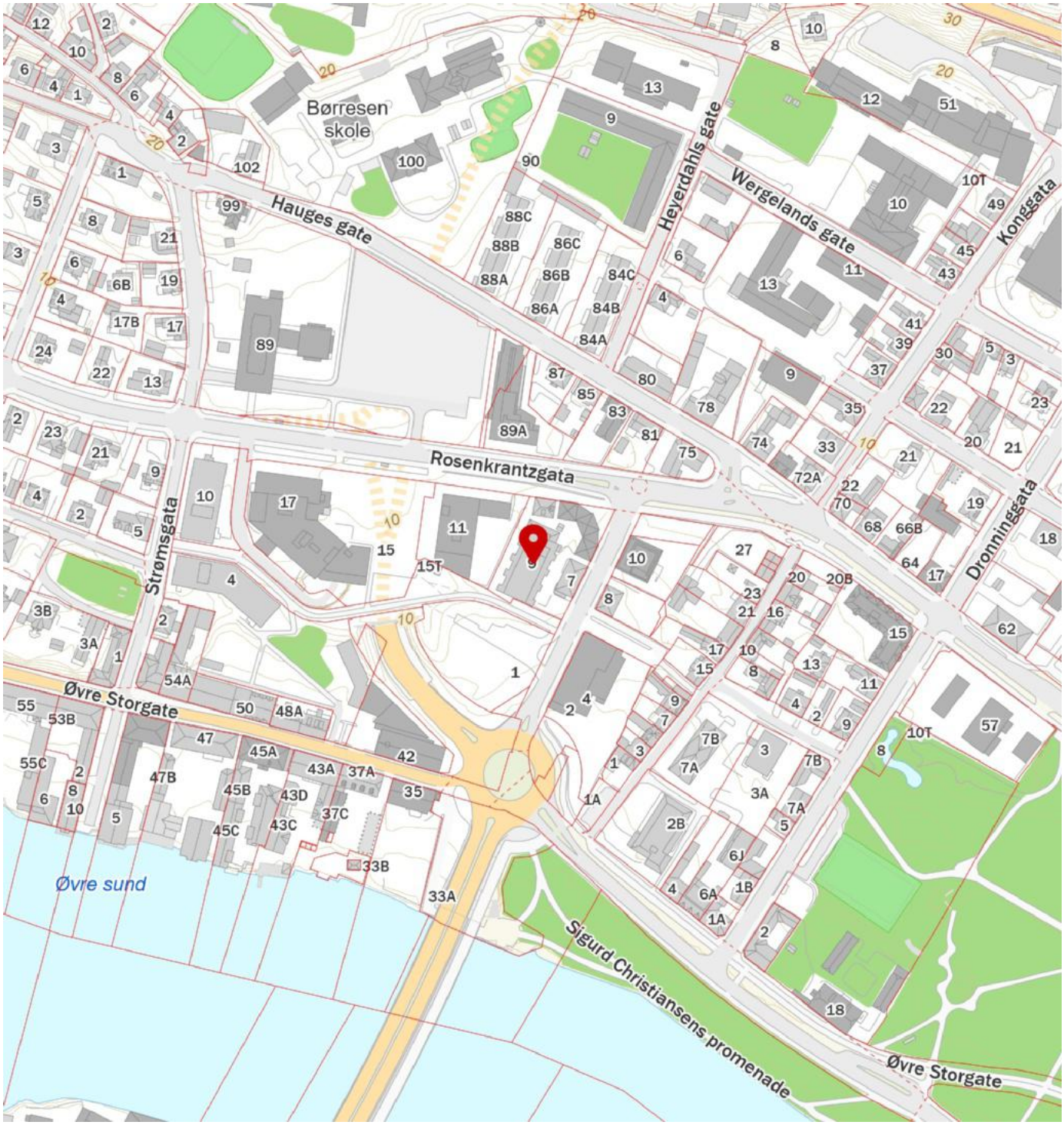


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Meglers oppdragsnummer: 2260149

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Vinjes gate 9 Gnr. 114, Bnr. 781, Snr. 1 og Gnr. 114, Bnr. 781, Snr. 20, 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:……

……..…

……..

VIKTIG! **Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).**

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:…….…… Fnr:……

Budgiver 2:……..…… Fnr:……

Gateadresse:…… Postnr/sted:…….....

Telefon (p):……. (a):……... Mobil:……
.

Sted,dato:…….. E-post:……

…… ……
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:	**Legitimasjon budgiver 2:**

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen Tlf. 32203020 E-post: drammen@dialogeiendom.no	Nedre Eiker Parkveien 1, Hokksund Tlf. 32274770 E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	Hønefoss Storgata 7, 3502 Hønefoss Tlf. 31102900 E-post: honefoss@dialogeiendom.no

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

Dialog Eiendomsmegling

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.

Dialog
Eiendomsmegling