Schwenckegata 8

Dialog
Eiendomsmegling

Stor og velholdt sentrumsbolig med 3 soverom og 2 bad!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 7 390 000,-
Fellesgjeld: kr 0,-
Omkostninger: kr 195 790,-
Felleskostnader: kr 5 997,-
Totalt inkl. omk: kr. 7 575 840,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 124.0 m² / 129 m²

Ansvarlig megler

Geir Gundersen
Tel: 91627523
geir@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.

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




TATOUAGE
PIERCING
LET'S INK





FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Stor og velholdt leilighet i 2. etg. (1. etg. mot atrium) med adkomst via felles trappegang og heis.

Lys og gjennomgående selveierleilighet med praktisk planløsning og god arealutnyttelse. Leiligheten har god standard og er innredet med materialer og utstyr av god kvalitet. Store vindusflater i stuene.

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter fra JKE med takhøye skap og godt med skap og skuffer. Fliser over benk.

2 delikate flislagte bad med dusj. Det ene badet har opplegg for vaskemaskin.

Godt med skapplass.

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Balansert ventilasjon.

Vesentlig eikeparkett på gulv, foruten bad som har fliser.

Dørtelefon med døråpner.

BYGGEMÅTE
Boligblokk har bærende konstruksjoner i betong og mur. Etasjeskillere er av betong, og utvendige murfasader har malte og beslåtte overflater. Det er montert vinduer med isolerglass og treramme. I boligen er vinduene datostemplet 2005. Vinduer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar. Utvendig tekket med beslag.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid
2.1.2 Årstall? 2017
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte? Flyttet vaskemaskin og tørketrommel fra ett bad til et annet. Det var allerede installert kran og strømuttak. Skiftet ut dusjvegger.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid? Nytt arbeid
10.1.2 Årstall? 2018
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte? Montering av flere spots i taket i stuen. Lyslister i entre og kjøkken. Ekstra strømuttak på bad og kjøkken.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Arro elektro
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

19. Har det vært skadedyr i leiligheten? Ja
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Veggedyr på soveværelset i 2023. Håndtert gjennom forsikringsselskap (Fremtind) og skadedyrselskap (Pelias)

TILSTANDSRAPPORT
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen.

Boligen har fått følgende TG2:
Ytterdører
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre, hvor begge er aluminiumsbeslått på utsiden.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Vurdering av avvik: Det er påvist at inngangsdøren er vanskelig å åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Andre utvendige forhold
Boligblokk har bærende konstruksjoner i betong og mur. Etasjeskillere er av betong, og utvendige murfasader har malte og beslåtte overflater. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles

tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyses om at det var veggdyr på soverommet for 3 år siden, men at dette ble håndtert av forsikringsselskapet, og eier har ikke registrert noen veggdyr siden den gang.

Baderom 1 - Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på bad.
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir
derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

Baderom 1 - overflater, vegger og himling
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er montert hjelpemidler i dusj-sonen og det forutsettes at disse er montert på en måte som ivaretar veggens tetthet.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og
muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Baderom 1 - overflater gulv
Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv. Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk. Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 40mm, minimumskravet er 25mm. Normal standard på overflater med referanse til alder
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Vurdering av avvik: Det er påvist sprukket flis i hjørnet i dusjen.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Baderom 1 - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Vurdering av avvik: Membran, tettesjikt er 20 år og passert halvpart av forventet leve brukstid. Tilstand settes med bakgrunn i levetid
Konsekvens/tiltak: Tilstand settes med bakgrunn i levetid.

Baderom 2 - Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på bad.
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir
derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

Baderom 2 - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som

usikker når alderskriteriene er overskredet.
Vurdering av avvik: Membran, tettesjikt er 20 år og passert halvpart av forventet leve brukstid.
Tilstand settes med bakgrunn i levetid
Konsekvens/tiltak: Tilstand settes med bakgrunn i levetid.

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. 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: 129,0 m²
- BRA-i: 124,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Stor og velholdt leilighet i 2. etg. (1. etg. mot atrium) med adkomst via felles trappegang og heis.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, kjøkken, 2 stuer, 2 baderom 3 soverom og bod. I tillegg kommer sportsbod i kjeller.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Sentralfyring (fjernvarme) med radiatorer.
Elektrisk gulvvarme i begge bad.

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

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
2225,00 m² eiet tomt

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Denne leiligheten har eget uteareal med målebrevkart, 34 kvm.

PARKERING
Parkeringsplass i felles garasje.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Meget sentralt, rolig og tilbaketrukket beliggende i boligkomplekset Høytorget Terrasse med få minutters gange til Bragernes Torg og alle byens fasiliteter.

Bussholdeplass i Engene og ca 10 minutters gange til jernbanestasjon på Strømsø med god kommunikasjon til Oslo-området og med flytoget til Gardermoen.

Kort gangavstand til treningssentere, Bragernesåsen med flotte friarealer og til strandpromenaden med fine turveier langs elva og bystranda.

Leiligheten har fin intern beliggenhet med egen hage med gressplen og hellelagt terrasse i hyggelig, skjermet atrium i tillegg til balkong

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 7 262 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. 5 997,- pr. mnd. og fordeler seg slik:
Grunnkostnad kr. 5.083,-
Bredbånd kr. 582,-
Renovasjon kr. 332,-

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Utfakturerte avgifter for kommunale gebyrer(vann/avløp) var i 2025 kr. 7.262,- med et forbruk på 52 m3. Det er installert vannmåler i boligen og avgifter faktureres etter forbruk.

I tillegg må ny eier påregne utgifter til innboforsikring, strøm og generelt vedlikehold.

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 Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 88072959.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2025:

Som primærbolig kr. 1 630 199,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

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

SAMEIET

Sameiet Høytorget Terrasse, Org.nr: 990 232 989
Forretningsfører: NBBO

Sameiet består av 45 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Saker som er under arbeid:
Styret utbedrer kontinuerlig vedlikehold, og vi har ingen store saker under utarbeidelse pr. dags dato.

Vedlikehold som er gjennomført siste 3 årene:
Årlig kontroll og ettersyn av brannsikringsanlegg. Reparasjon, service og pålagt kontroll av heisanlegg • Utbedring av tak til heissjakter. Ombygging av alle 12 luftehatter på takene. Byttet ny styringssentral til heis Schwenckegata 8. Skiftet defekte kjølekompressorer til næring. Festet fasadevegg med bolter mot gangvei til Schwenckegata. Tetting av garasjegulv mot vanninntregning fra grunn. Vedlikehold av fjernvarme anlegg og radiatorer. Ny brannsentral i sameiet med oppkobling til brannvesenet Generelt vedlikehold og kontroll av bygningsmasse. Reforhandling av alle vedlikeholdsavtaler for å holde faste kostnader på en lavt nivå.

Vedtekter, regnskap og protokoll fra årsmøte 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 en total gjeld på kr. 0,- pr. 28.07.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 28.07.2026.
Andel fellesformue er kr. 48 036,- iht. fjorårets likningsoppgave.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet 2025, som viste et overskudd på kr 126 820,- ble godkjent på årsmøte 2026 og ført mot annen egenkapital i balansen.

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

DYREHOLD
Forsvarlig dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer.

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

Dokumentavgift kr 184 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

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 7 585 790,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 23.08.2006.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er laget en døråpning mellom to soverom, men begge dører er beholdt som på tegning.

REGULERING
REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 17, 19 OG SCHWENCKEGATA 8 (22.6.2004)
Bolig/Forretning/Kontor - 2674.15 m2.

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)
Bevaring kulturmiljø - 5398.66 m2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende - 2699.33 m2
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur - 2699.33 m2
Ras- og skredfare - 5398.66 m2

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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameie 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. 173213, tgl. 23.03.2006 - Seksjonering
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 125 / 5028

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

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

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og

hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Schwenckegata 8
114/290/0/4 i Drammen

Type bolig: Leilighet

SELGER
Unni Kjærnes

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 2260105
Ansvarlig megler: Geir Gundersen

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

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

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger.

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 i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnummer 83782787.

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 og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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 på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan

formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis

kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 0,950 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Visning: 2 910,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 18 900,00
Gebyr betalingsutsettelse utlegg, ekstern takstmann etc.: 2 494,00
Garantipremie, forsikringsfond, tilsynsavgift etc.: 1 590,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 83 675.
Samlet skal selger betale ca. kr. 150 754 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.



EIENDOMSFOTOGRAF.AS
































SIEMENS





















Egenerklæring

Schwenckegata 8, 3015 DRAMMEN

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Schwenckegata 8	Schwenckegata 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten hele perioden, sammen med ektefelle til han gikk bort i februar 2026.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Kjærnes, Unni

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flyttet vaskemaskin og tørketrommel fra ett bad til et annet. Det var allerede installert kran og strømuttak. Skiftet ut dusjvegger.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av flere spots i taket i stuen. Lyslister i entre og kjøkken. Ekstra strømuttak på bad og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arro elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Veggedyr på soveværelset i 2023. Håndtert gjennom forsikringsselskap (Fremtind) og skadedyrselskap (Pelias)

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83782787

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Unni Kjærnes	**2026-07-28**

Identification

Unni Kjærnes

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Schwenckegata 8, 3015 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 114, bnr. 290, snr. 4

Markedsverdi

7 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18022-121061 **Eiendomsverdi ref nr:** JB1241

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

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

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig

Marius Bermingrud
Intern Takstingeniør
marius@drammentakst.no
468 65 363

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 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

Leiligheten fremstår med normal/god standard sett opp mot alder. Innvendige overflater, kjøkken og tekniske installasjoner fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje.

Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til vanskelig ytterdør, manglende vedlikeholdsplan/tilstandsanalyse for fellesdeler, tidligere registrert veggdyr, samt våtrom fra byggeår uten dokumentert vanntett sjikt. På hovedbad er det også registrert vindu i våtsone og sprukket flis i dusjsonen. Det er ikke påvist fukt ved utførte kontroller.

For øvrig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og med tilstand som i hovedsak er forventbar for alder og byggemåte.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Det er montert vinduer med isolerglass og treramme.
I boligen er vinduene datostemplet 2005.
Vinduer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.
Utvendig tekket med beslag.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre, hvor begge er aluminiumsbeslått på utsiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Det er innglasset balkong ut fra etasjen mot sør. Gulvkonstruksjon består av betong. Balkongen er innglasset med glassfelt som kan åpnes. Balkongen fremstår med normal standard. Areale er 3,1x2,2=7,2

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
På motsatt side av balkongen er det ett stenbelagt uteområde, samt ett lite hageparti.
Steinlagt uteplass er 5,4x4,8 = 26 kvm
Boligblokk har bærende konstruksjoner i betong og mur.
Etasjeskillere er av betong, og utvendige murfasader har malte og beslåtte overflater.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene i leiligheten består i hovedsak av trestavs parkett. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo i forbindelse med befaringen. Det registreres enkelte mindre overflateavvik i form av sår, riper og hakk i gulvoverflatene.
Veggene har malte glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte glatte flater.
Det kan forekomme enkelte mindre overflateavvik i form av sår, riper
Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik, på +-6mm.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Enkelte dører burde justeres.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Eier opplyses om at det var veggdyr på soverommet for 3 år siden, men at dette ble håndtert av forsikringsselskapet, og eier har ikke registrert noen veggdyr siden den gang.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Badet er fra 2006, bygget etter forskrift -97. Bad har flislagte vegger og flislagt gulv, med malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, servantinnredning, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin.
Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er montert hjelpemidler i dusj-sonen og det forutsettes at disse er montert på en måte som ivaretar veggens tetthet.
Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 40mm, minimumskravet er 25mm.

Normal standard på overflater med referanse til alder

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er balansert ventilasjon.
Veggen er satt opp av stålstendere, men det ble ikke gjort funn eller målinger som påviser noe fukt.

Våtrom › 1.Etasje › Bad 2
Badet er fra 2006, bygget etter forskrift -97. Bad har flislagte vegger og flislagt gulv, med malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, servantinnredning, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin.
Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Badet er fra 2006, bygget etter forskrift -97. Bad har flislagte vegger og flislagt gulv, med malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, servantinnredning, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin.
Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Det er montert hjelpemidler i dusjsonen, som trolig punkterer membran.
Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 45mm, minimumskravet er 25mm.

Normal standard på overflater med referanse til alder

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er ikke tatt hull da det på tilliggende vegger da konstruksjonen ikke tillater det
Det vurderes også at vegger her er oppført av stål-stendere, så det er fuktsøkt på vegger, uten forhøyede verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert på felles teknisk rom.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som sameiet tar seg av.
Det er fjernvarme, med radiatorer fordelt i leiligheten.
Kaldt- og varmtvannsforbruk avregnes etter egne vannmålere.
Felles varmtvann i sameiet
Anlegget med radiatorer fremstår som i god stand og ifølge eier fungerer det normalt.
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i bod.
Anlegg er nytt i 2006 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er sentralt brannvarslersystem, og brannslange under vasken på kjøkkenet.
Det er calling-system i leiligheten med kamera til inngangen fra gatenivå.
Det er også heis i fellesarealene, og bygningen er tilrettelagt for rullestol.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I offentlig tilgjengelig kartgrunnlag er eiendommen beliggende i område med registrert aktsomhet knyttet til ras- og skredfare/kvikkleire. Opplysningen er kartbasert og innebærer ikke i seg selv at det er påvist ustabile grunnforhold på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	129 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m²
Totalpris	7 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

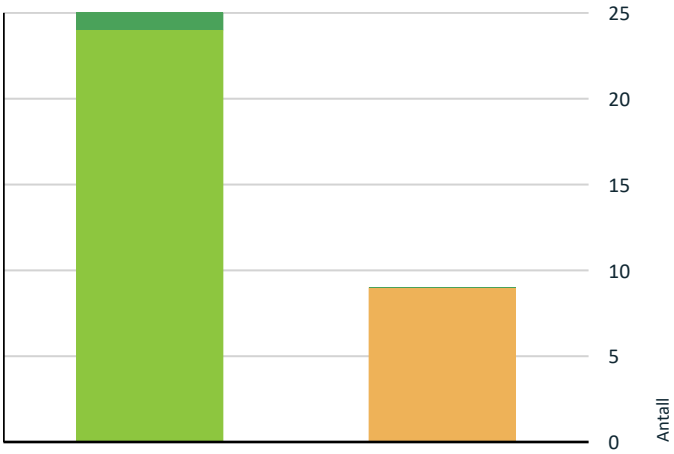
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er laget en døråpning mellom to soverom, men begge dører er beholdt som på tegning.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist at inngangsdøren er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det er påvist sprukket flis i hjørnet i dusjen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran, tettesjikt er 20 år og passert halvpart av forventet leve brukstid. Tilstand settes med bakgrunn i levetid

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran, tettesjikt er 20 år og passert halvpart av forventet leve brukstid. Tilstand settes med bakgrunn i levetid

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Boligen har en god planløsning og en normal standard på flater, innredninger og installasjoner, ref til alder.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er montert vinduer med isolerglass og treramme.
I boligen er vinduene datostemplet 2005.
Vinduer inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.
Utvendig tekket med beslag.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.





To veis åpning på alle vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre, hvor begge er aluminiumsbeslått på utsiden.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at inngangsdøren er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er innglasset balkong ut fra etasjen mot sør. Gulvkonstruksjon består av betong. Balkongen er innglasset med glassfelt som kan åpnes. Balkongen fremstår med normal standard. Areale er 3,1x2,2=7,2

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



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

På motsatt side av balkongen er det ett stenbelagt uteområde, samt ett lite hageparti.
Steinlagt uteplass er 5,4x4,8 = 26 kvm
Uteplass i atriet er tinglyst.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk har bærende konstruksjoner i betong og mur. Etasjeskillere er av betong, og utvendige murfasader har malte og beslåtte overflater.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i leiligheten består i hovedsak av trestavs parkett. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo i forbindelse med befaringen. Det registreres enkelte mindre overflateavvik i form av sår, riper og hakk i gulvoverflatene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte glatte flater.
Det kan forekomme enkelte mindre overflateavvik i form av sår, riper

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik, på +-6mm.

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

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Enkelte dører burde justeres.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyses om at det var veggdyr på soverommet for 3 år siden, men at dette ble håndtert av forsikringsselskapet, og eier har ikke registrert noen veggdyr siden den gang.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Eier opplyses om at det var veggdyr på soverommet for 3 år siden, men at dette ble håndtert av forsikringsselskapet, og eier har ikke registrert noen veggdyr siden den gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2006, bygget etter forskrift -97. Bad har flislagte vegger og flislagt gulv, med malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med

Tilstandsrapport

glassvegger, servantinnredning, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på bad

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1.ETASJE > BAD

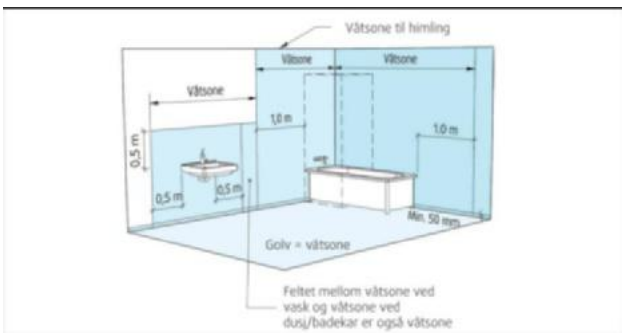
TG 2 Overflater, vegger og himling

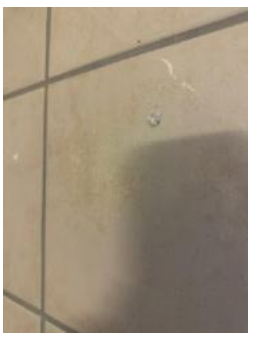
Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er montert hjelpemidler i dusj-sonen og det forutsettes at disse er montert på en måte som ivaretar veggens tetthet.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.





1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 40mm, minimumskravet er 25mm.

Normal standard på overflater med referanse til alder

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprukket flis i hjørnet i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Membran, tettesjikt er 20 år og passert halvpart av forventet leve brukstid. Tilstand settes med bakgrunn i levetid

Konsekvens/tiltak
• Tilstand settes med bakgrunn i levetid



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Veggen er satt opp av stålstendere, men det ble ikke gjort funn eller målinger som påviser noe fukt.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra 2006, bygget etter forskrift -97. Bad har flislagte vegger og flislagt gulv, med malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, servantinnredning, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet er fra 2006, bygget etter forskrift -97. Bad har flislagte vegger og flislagt gulv, med malt himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, servantinnredning, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Det er montert hjelpemidler i dusjsonen, som trolig punkterer membran.



1.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 45mm, minimumskravet er 25mm.

Normal standard på overflater med referanse til alder

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Membran, tettesjikt er 20 år og passert halvpart av forventet leve brukstid. Tilstand settes med bakgrunn i levetid

Konsekvens/tiltak
• Tilstand settes med bakgrunn i levetid



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hull da det på tilliggende vegger da konstruksjonen ikke tillater det
Det vurderes også at vegger her er oppført av stål-stendere, så det er fuktsøkt på vegger, uten forhøyede verdier.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vinskap,

Tilstandsrapport

microbølgeovn og vannstoppsystem.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert på felles teknisk rom.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som sameiet tar seg av.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er tilkoblet fjernvarme, med radiatorer fordelt i leiligheten.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Kaldt- og varmtvannsforbruk avregnes etter egne vannmålere.
Felles varmtvann i sameiet

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Anlegget med radiatorer fremstår som i god stand og ifølge eier fungerer det normalt.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i bod.
Anlegg er nytt i 2006 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er sentralt brannvarslersystem, og brannslange under vasken på kjøkkenet.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er calling-system i leiligheten med kamera til inngangen fra gatenivå.
Det er også heis i fellesarealene, og bygningen er tilrettelagt for rullestol.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

I offentlig tilgjengelig kartgrunnlag er eiendommen beliggende i område med registrert aktsomhet knyttet til ras- og skredfare/kvikkleire. Opplysningen er kartbasert og innebærer ikke i seg selv at det er påvist ustabile grunnforhold på eiendommen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen..



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:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen..

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/124 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Bod, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger midt på Bragernes/Høytorget i Drammen sentrum.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjetergata 16 ,3015 DRAMMEN 92 m² 2021 3 sov	08-07-2025	8 690 000	**8 400 000**		8 400 000	**88 421**
2	Rådhusgata 26 ,3015 DRAMMEN 102 m² 2018 2 sov	25-05-2026	8 300 000	**8 200 000**		8 200 000	**80 392**
3	Nedre Storgate 9B ,3015 DRAMMEN 91 m² 2017 2 sov	05-05-2025	7 590 000	**7 300 000**		7 300 000	**80 220**
4	Rådhusgata 34 ,3015 DRAMMEN 93 m² 2006 2 sov	07-01-2025	6 300 000	**7 300 000**		7 300 000	**76 042**
5	Nedre Torggate 6 ,3015 DRAMMEN 89 m² 2017 2 sov	28-05-2026	5 890 000	**5 500 000**		5 500 000	**61 798**
6	Thornegata 13A ,3015 DRAMMEN 130 m² 2009 3 sov	25-01-2026	7 950 000	**7 750 000**		7 750 000	**59 615**
7	Nedre Torggate 12 ,3015 DRAMMEN 95 m² 2016 2 sov	28-05-2026	2 890 000	**2 890 000**	2 528 330	5 418 330	**57 035**
8	Cappelens gate 50 ,3015 DRAMMEN 99 m² 1989 3 sov	17-09-2025	5 650 000	**5 400 000**	82 092	5 482 092	**55 375**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		71 952
Off- kommunale avgifter og forsikring er stipulert	Kr.		6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**78 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 950 000
P-plass	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	870 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**5 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 600 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

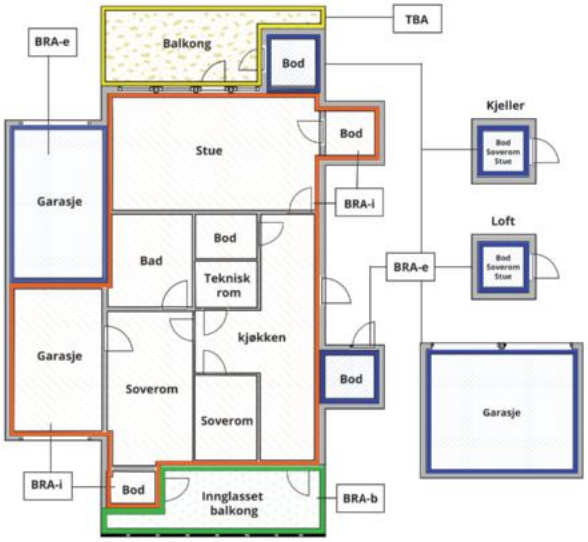
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	124			124	33
Bod i underetasje		5		5	
SUM	**124**	**5**			**33**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom 1 - 2, bad, stue, soverom 3, bad 2, bod, kjøkken, stue 2		
Bod i underetasje		Bod og en p-plass	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod.
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er laget en døråpning mellom to soverom, men begge dører er beholdt som på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er bygget en bokhylle, og montert spotter i taket i stuen.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Marius Bermingrud	Takstingeniør
	Unni Kjærnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	290		4	34 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) pluss andel felles	Eiet

Adresse
Schwenckegata 8

Hjemmelshaver
Kjærnes Unni

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Høytorget Terrasse	125 / 5028	990232989

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er meget sentralt beliggende i et etablert område på Strømsø. Gangavstand til butikker, idretts-/badeanlegg, jernbane -/busstasjon, samt til Bragernes sentrum og alle type service-/kulturtilbud og fasiliteter. Kort adkomst til fine turveier langs Drammenselven. Kort vei til E-18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Engene 17, 19 og Schwenckegata 8, vedtatt 22.06.2004, med reguleringsformål bolig/forretning/kontor. Det er opplyst at kommuneplanens arealdel 2027–2039 er under arbeid. Reguleringsbestemmelser og øvrige plandokumenter fremlegges hos megler.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bygårdsbebyggelse og begrensede utearealer. Det er steinlagt uteareal og et mindre hageparti i tilknytning til boligen, i tillegg til felles utearealer i gårdsrommet. Øvrige arealer består hovedsakelig av adkomst-, gang- og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

- Boligen disponere én sportsbod på 5m²..
- Beboere disponerer felles sykkel parkering og ett rom for avfallshåndtering.
- Boligen disponere én parkeringsplass (H0101-4) i felles parkeringshus. Det er mulighet for å montere ladeboks for elbil.

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Megler har Innhentet og all relevant info ligger i prospekt og må gjennomgås	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	
3	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 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.»*

Boligopplysninger:

Sameiet Høytorget Terrasse
Schwenckegata 8
3015 DRAMMEN

Vår ref.: 579/4
Type: Sameier
Eiere: Unni Kjærnes, Arne Kjetil Holen

Organisasjonsnr: 990 232 989 **Seksjonsnr:** 4

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 997**

Felleskostnader:	Renovasjon	332
	Grunnkostnad	5 083
	Bredbånd	582

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	12 853
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	529 787

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90179455
E-post: hoytorgetterrasse@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 28.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	12 853	Andre inntekter:	1 188
Annen formue:	48 036	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 114/290 - seksjon:4
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88072959

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	28.03.2006	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	125		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 12		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Høytorget Terrasse	**Vår ref.:**	579/4
Schwenckegata 8	**Type:**	Sameier
3015 DRAMMEN	**Eiere:**	Unni Kjærnes, Arne Kjetil Holen

Organisasjonsnr: 990 232 989

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Bredbånd øker med 19,1% fra og med 01.01.26.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HØYTORGET TERRASSE

Sist endret på årsmøte 12.03.18

1. INNLEDNING

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder evt. fremleietakere.

1.2 Beboerene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerene er å betrakte som husordensregler.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, port til garasjeanlegg og søpelrom).

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å stumpe sigaretter i disse områder og foran hovedinngang.

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Reklame/ uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainere i søppelrommet.

2.5 I ganger, trapper og lignende skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiers fellesarealer.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.9 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Beboerene oppfordres heller til å plukke opp slikt som er

henslengt og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkassero.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring/snømåking av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes til sjenanse for andre fra balkonger eller fra vinduer.

3.3 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill, og elektrisk grill så sant dette er i hht brannforskriftene.

3.4 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i toalettet.

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1 Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboere i stort omfang.

5.2 I tidsrommet kl. 23.00-07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

5.4 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjendstander stående i gangene (jfr. Pkt. 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr og lignende i bodene.

5.5 Beboere plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6 Arbeid som medfører støy kan kun skje innenfor tidsrommet kl. 08.00-21.00 på hverdager, lørdager kl.09.00-16.00.

5.7 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser er ikke tillatt.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Forretningsfører er behjelplig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2 Privat oppslag utvendig og innvendig tillates ikke. Benytt postkassene !

7. ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL/KILDESORTEING

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødif forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til komunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke tillatt å oppbevare bensinkanner, propan eller andre brennbare og brannfarlige stoffer i boden.

10. SYKLER

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jfr. Pkt. 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper eller lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

11.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerene. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer.

12. GARASJE

12.1 Det er kun tilllatt for parkering i garasjeanlegget på anvist plass. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

12.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med bilvask !

12.3 Det henstilles til alle som kjører i garasjeanlegget om å utvise mest mulighensyn og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås.

12.4 Utleie av garasjeplasser skal godkjennes av styret men kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets seksjonseiere skal ha fortrinnsrett ved utleie.

13. TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter ellr via hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

14.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende som kan berøre andres leiligheter.

14.2 Sameier plikter å sørge for at den/de som enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

15. ENDRINGER

15.1 Sameiemøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboerenes trivsel.

15.2 Disse husordensregler er laget i henhold til pkt. 4 i sameiets vedtekter.

16. SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.

16.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fått fjernet fra fellesområder etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelser med brudd på husordensregler, belastes den sameier som forårsaker overtredelsene. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Høytorget Terrasse

Dato og sted

Dato: Torsdag 30.04.2026 kl. 18:00

Sted: Norikirken Drammen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til møteleder: John Christian Nilsen

Forslag til vedtak: John Christian Nilsen

1.3 Valg av protokollfører

Forslag til protokollfører: Lena Viola Halvorsen

Forslag til vedtak: Lena Viola Halvorsen

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Johnny Søhus og Sven Halgrimsen

Forslag til vedtak: - Johnny Søhus

- Sven Halgrimsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen

Forslag til undertegnelse av protokoll:

Forslag til vedtak: Innstilling av Bjørn Bakken til å underskrive protokollen godkjennes.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 126 820,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 170.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.500.- til styreleder.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 170.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært årsmøte i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.500.- til styreleder.

5. Saker til behandling

5.1 Endring av vedtektene § 2 (5) Utleie og bruk av garasjeplasser

Beskrivelse:

Styret fremer forslag om å endre vedtektene mht. utleie av garasjeplasser, som i dag ikke regulert i vedtektene.

Bakgrunnen for ønske om å endre vedtektene er følgende:

- Økt sikkerhet i garasjeanlegg
- Redusert risiko for tyveri og hærverk
- Begrenset kapasitet
- Bedre kontroll med hvem som har adgang

Forslag til vedtak: § 2 (5) Utleie og bruk av garasjeplasser

1. Garasjeplasser i sameiet kan kun disponeres av beboere i sameiet.
2. Utleie av bruksrett til garasjeplass kan kun skje til eiere eller leietakere som er registrert bosatt i sameiet.
3. Utleie til personer som ikke er beboere i sameiet er ikke tillatt.
4. Styret kan føre kontroll med og kreve dokumentasjon på at vilkårene for bruk og utleie er oppfylt.
5. Brudd på bestemmelsen anses som mislighold og kan medføre pålegg om opphør av leieforholdet.

5.2 § 4-5 Elbillading og ladeinfrastruktur - Endring av vedtekt

Beskrivelse:

Dagens vedtekter som angår ladepunkt for el-bil er ikke oppdatert,ettersom vi nå har felles ladeanlegg. Styret fremmer forslag til endring av § 4-5 Elbillading og ladeinfrastruktur

Dagens vedtekt er følgende:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den

enkelte sameier.

Forslag til vedtak: **§ 4-5 Elbillading og ladeinfrastruktur**

1. Sameiet har etablert felles ladeanlegg for elbil. Beboere som ønsker elbillading, må koble seg til sameiets eksisterende ladeanlegg.
2. Det er ikke tillatt å etablere eller benytte private ladeanlegg, ladestasjoner eller annet ladeutstyr som ikke er en del av sameiets felles løsning.
3. Alt ladeutstyr, herunder ladestasjon, kabler og tilkoblingsløsninger, skal oppfylle sameiets til enhver tid gjeldende tekniske og sikkerhetsmessige standarder.
4. Installasjon, endring eller utskifting av ladeutstyr skal forhåndsgodkjennes skriftlig av styret. Styret kan stille vilkår for godkjenning.
5. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk, drift, kostnadsfordeling, måling og fakturering av strømforbruk knyttet til elbillading.
6. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av vedtektene og kan medføre pålegg om retting eller fjerning av utstyr for eiers regning.

6. Valg

Det skal velges følgende:

- Styreleder
- Styremedlemmer - 2 personer
- Varamedlemmer - 2 personer

6.1 Styreleder på valg for 2 år

Følgende styreleder er på valg for 2026:

- John Christian Nilsen

Valgkomite fremmer forslag om følgende:

Finn Mathisen styreleder for 2 år

Forslag til vedtak:
- Finn Mathisen styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg for 2026:

- Sven Halgrimsen
- Lena Viola Halvorsen

Valgkomite fremmer forslag om følgende:

- Sven Halgrimsen 2 år
- Lena Viola Halvorsen 2 år

Forslag til vedtak:
- Sven Halgrimsen - 2 år
- Lena Viola Halvorsen - 2 år

6.3 Varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er på valg for 2026:

- Johnny Lorang Hansen

- Gerd Elisabeth Raanes

Valgkomite fremmer forslag om følgende:

- Unni Vindheim for 1 år
- Bjørn Bakken for 1 år

Forslag til vedtak:
- Unni Vindheim for 1 år
  Bjørn Bakken for 1 år

6.4 Valgkomité

Følgende medlemmer av valgkomité er på valg for 2026:

- Tor Reidar Kristiansen
- Steinar Fretland

Valgkomite fremmer forslag om gjenvalg:

Tor Reidar Kristiansen gjenvalg
Steinar Fretland gjenvalg

Forslag til vedtak:
- Tor Reidar Kristiansen
- Steinar Fretland

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2026

John Christian Nilsen

Styrets årsmelding 2025 for Sameiet Høytorget Terrasse

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Høytorget Terrasse ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 990232989. Sameiet består av 45 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, John Christian Nilsen
Styremedlem, Sven Halgrimsen
Styremedlem, Lena Viola Hangvar Halvorsen
Styremedlem, Arnold M Pedersen
Styremedlem, Johnny Søhus
Varamedlem, Johnny Lorang Hansen
Varamedlem, Gerd Elisabeth Raaness

Valgkomitè:

Reidar Kristiansen, Tor Steinar Fretland og Bjørn Bakken har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 25 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Høytorget Terrasse.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Styret utbedrer kontinuerlig vedlikehold, og vi har ingen store saker under utarbeidelse pr. dags dato.

Vedlikehold som er gjennomført siste 3 årene:

- Årlig kontroll og ettersyn av brannsikringsanlegg
- Reparasjon, service og pålagt kontroll av heisanlegg
- Utbedring av tak til heissjakter.
- Ombygging av alle 12 luftehatter på takene.
- Byttet ny styringssentral til heis Schwenckegata 8
- Skiftet defekte kjølekompressorer til næring

- Festet fasadevegg med bolter mot gangvei til Schwenckegata
- Tetting av garasjegulv mot vanninntregning fra grunn.
- Vedlikehold av fjernvarme anlegg og radiatorer.
- Ny brannsentral i sameiet med oppkobling til brannvesenet
- Generelt vedlikehold og kontroll av bygningsmasse.
- Reforhandling av alle vedlikeholdsavtaler for å holde faste kostnader på en lavt nivå.

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Arbeidsmiljø

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 88072959. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2025.

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 01.01.2026. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
18.02.2026
John Christian Nilsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Resultatregnskap Sameiet Høytorget Terrasse - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 894 808	2 735 076	2 890 068	2 940 554
Sum inntekter		**2 894 808**	**2 735 076**	**2 890 068**	**2 940 554**
Kostnader					
Personalkostnader	2	195 682	178 567	193 970	193 970
Avskrivninger	3	16 078	17 651	16 078	5 360
Kommunale avgifter		182 460	185 818	179 100	184 567
Strøm og annen energi	4	762 650	857 829	900 000	800 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	745 309	548 604	600 000	600 000
Løpende driftskostnader	6	282 766	331 436	285 000	245 000
Administrativ konsulentbistand	7	106 745	106 098	112 125	117 186
Digitale tjenester		308 146	270 291	276 060	325 000
Forsikringer		189 169	131 677	157 200	215 000
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		1 900	2 400	0	0
Andre driftskostnader	8	26 077	22 532	40 000	40 505
Tap ved salg av anleggsmidler		0	3 846	0	0
Sum driftskostnader		**2 816 981**	**2 656 748**	**2 759 533**	**2 726 588**
Driftsresultat		**77 827**	**78 328**	**130 535**	**213 966**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		34 363	23 301	24 500	25 358
Andre finansinntekter		14 630	11 315	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**48 993**	**34 616**	**24 500**	**25 358**
Årets resultat		**126 820**	**112 944**	**155 035**	**239 324**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		126 820	112 944	0	0
Sum disponeringer		**126 820**	**112 944**	**0**	**0**

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	5 360	21 438
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**5 360**	**21 438**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 783	18 850
Andre fordringer		372 304	318 627
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 584 418	1 401 159
Sum omløpsmidler		**1 974 505**	**1 738 636**
SUM EIENDELER		**1 979 865**	**1 760 074**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 450 077	1 323 257
Sum egenkapital	**10**	**1 450 077**	**1 323 257**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 106	50
Gjeld til forretningsfører		0	200
Leverandørgjeld		527 682	422 272
Skyldig off. myndigheter		0	2
Annen kortsiktig gjeld		0	14 293
Sum gjeld		**529 788**	**436 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 979 865**	**1 760 074**

Sted:_____, dato:_____

John Christian Nilsen
Styreleder

Johnny Søhus
Styremedlem

Arnold M Pedersen
Styremedlem

Sven Halgrimsen
Styremedlem

Lena Viola Hangvar Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives ikke når styret vurderer at bokført verdi ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold.
Vedlikehold kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler aktiveres dersom forventet økonomisk levetid overstiger tre år og anskaffelseskost overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	2 446 752	2 303 868
3608 Vannmåler, vann/avløp	4 716	29 988
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	179 280	158 760
3630 Internett / Bredbånd	264 060	242 460
Sum	**2 894 808**	**2 735 076**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	170 000	155 000
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	1 500	1 500
5400 Arbeidsgiveravgift	24 182	22 067
Sum	**195 682**	**178 567**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Anleggsmidler

	EL bil anlegg stamkabelnett
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 547
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	107 187
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 360
Årets avskrivninger :	16 078
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6200 Energi, fjernvarme, gass	611 264	714 782
6340 Lys, varme	151 386	143 047
Sum	**762 650**	**857 829**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 090	68 188
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	530 868	402 000
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	26 221	71 866
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 380	6 549
6640 Periodisk vedlikehold	104 750	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	0
Sum	**745 309**	**548 604**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6360 Renhold	275 766	331 436
6730 Honorar for teknisk rådgivning	7 000	0
Sum	**282 766**	**331 436**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 250	3 600
6710 Forretningsførerhonorar	102 495	102 498
Sum	**106 745**	**106 098**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	399	2 183
6550 Driftsmateriale	6 054	6 943
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	4 440	345
6800 Kontorrekvisita	1 674	655
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	445	0
7420 Gave og tilskudd	0	500
7720 Generalforsamling / Årsmøte	9 596	8 906
7770 Bank og kortgebyrer	3 468	3 000
Sum	**26 077**	**22 532**

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2025	År 2024
1930 Driftskonto Boligbanken	528 452	578 889
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	1 055 965	822 270
Sum	**1 584 418**	**1 401 159**

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Opptjent egenkapital	1 450 077	1 323 257
SUM EGENKAPITAL	**1 450 077**	**1 323 257**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Høytorget Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Høytorget Terrasse

Styreleder	John Christian Nilsen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Johnny Søhus (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Lena Viola Hangvar Halvorsen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Arnold M Pedersen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Sven Halgrimsen (sign.)	07.04.2026

Til årsmøte i
Sameiet Høytorget Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Høytorget Terrasse´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 126 820. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 07. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Nabolagsprofil

Schwenckegata 8 - Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Tinghuset Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	10 min 0.9 km
Svelvik ferjekai Linje B60	30 min 22.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 115 elever, 10 klasser	6 min 2.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	6 min 2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

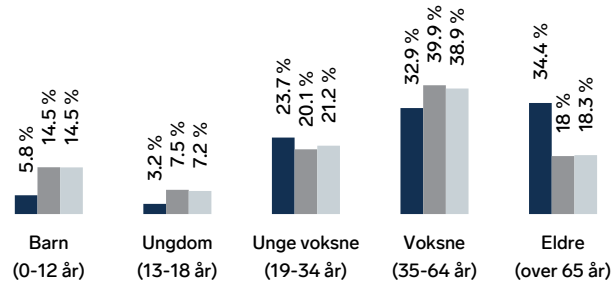
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	9 min 0.6 km
Lilleløkka barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.8 km
Parktunet barnehage (1-5 år) 102 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Spar Torget Vest	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

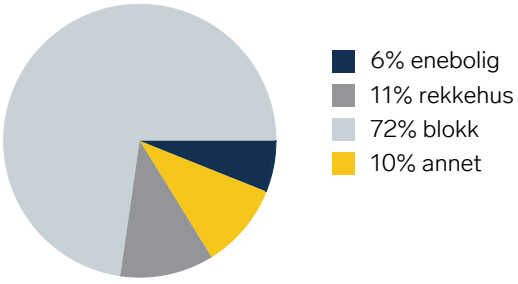
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Drammen park balløkke Ballspill	12 min 1.1 km	
Fjellheim tennisbane Tennis	14 min 1.1 km	
EVO Engenkvartalet	2 min	
Fitness24Seven Drammen	4 min	

Boligmasse



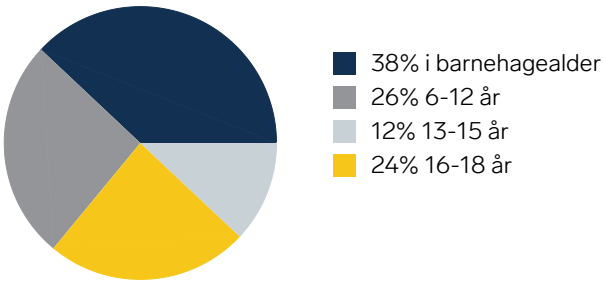
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

Sitat fra en lokalkjent

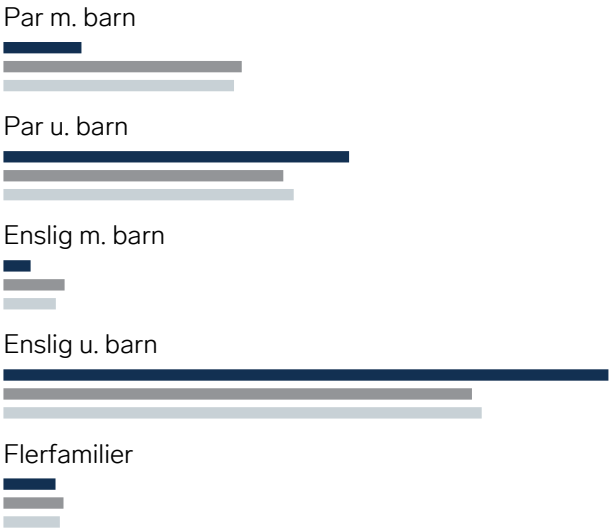
Varer/Tjenester

Magasinet Drammen	2 min
Vitusapotek Magasinet	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



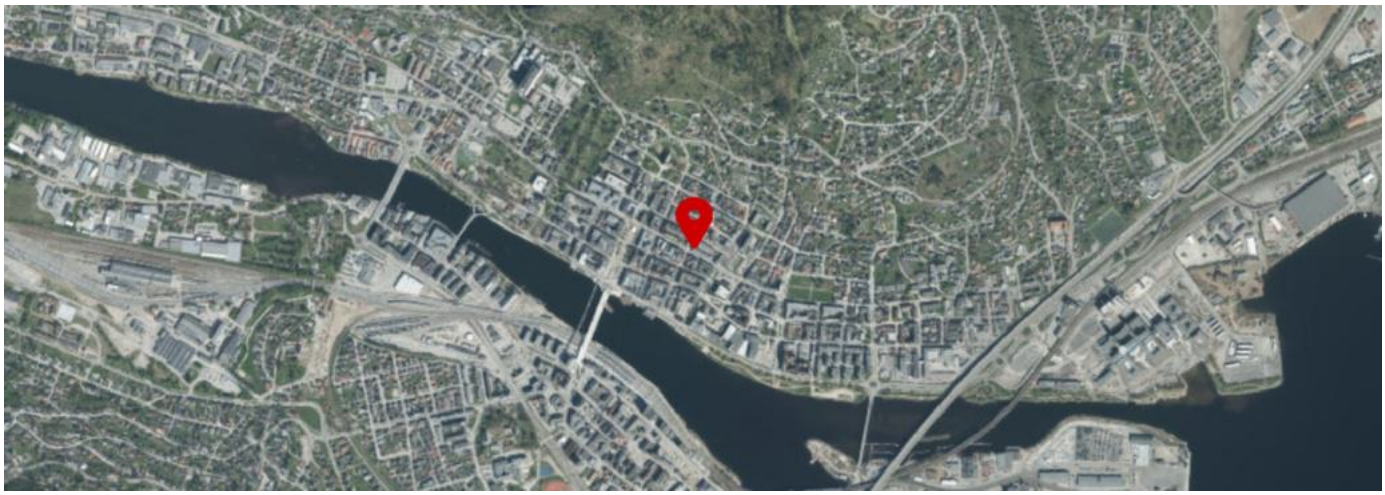
Familiesammensetning

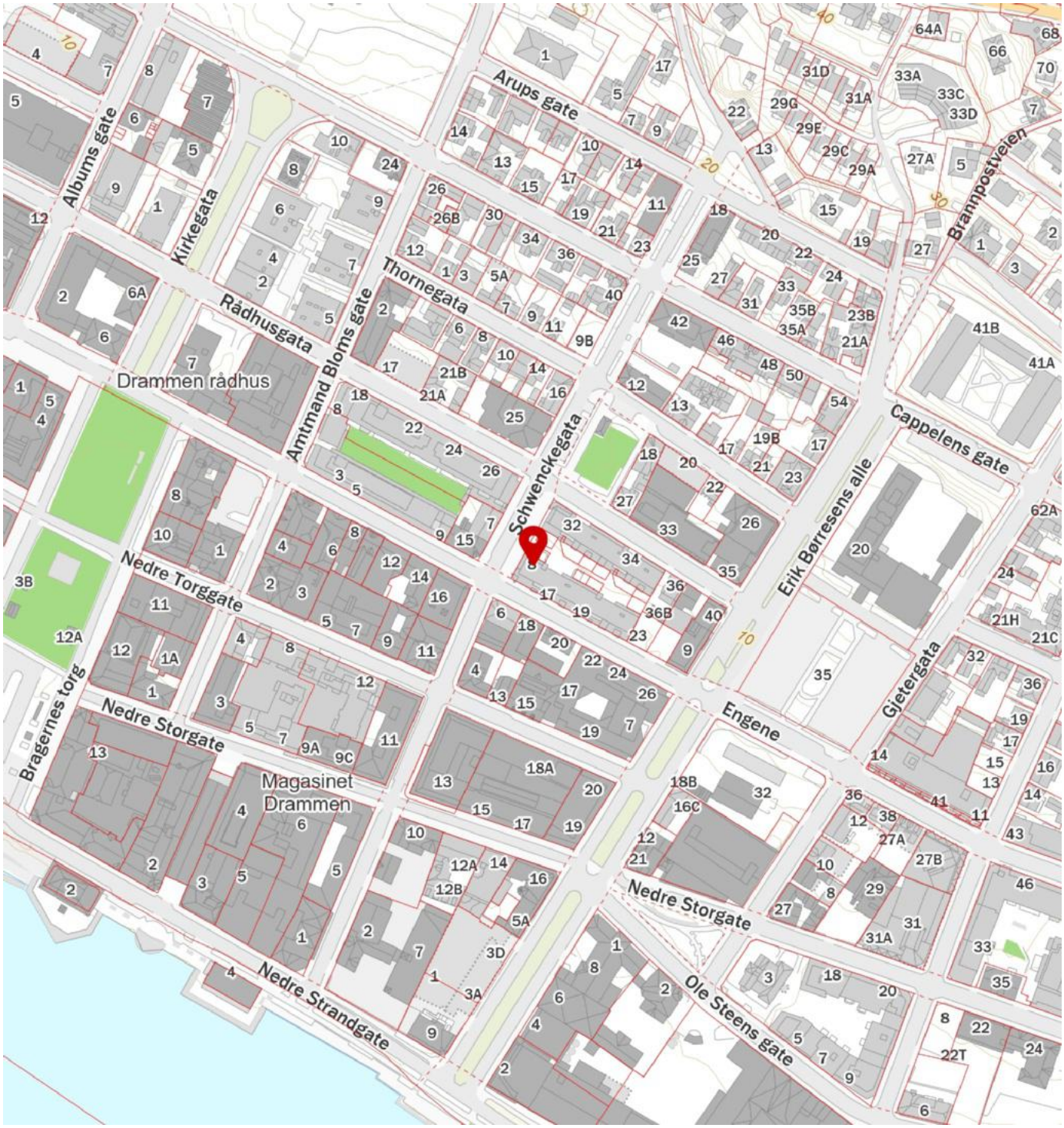


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	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: 2260105

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Schwenckegata 8 Gnr. 114, Bnr. 290, Snr. 4, 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	Nedre Eiker	Hønefoss
Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen	Parkveien 1, Hokksund	Storgata 7, 3502 Hønefoss
Tlf. 32203020	Tlf. 32274770	Tlf. 31102900
E-post: drammen@dialogeiendom.no	E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	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.



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Dialog
Eiendomsmegling