

PROAKTIV



JERNBANEGATA 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

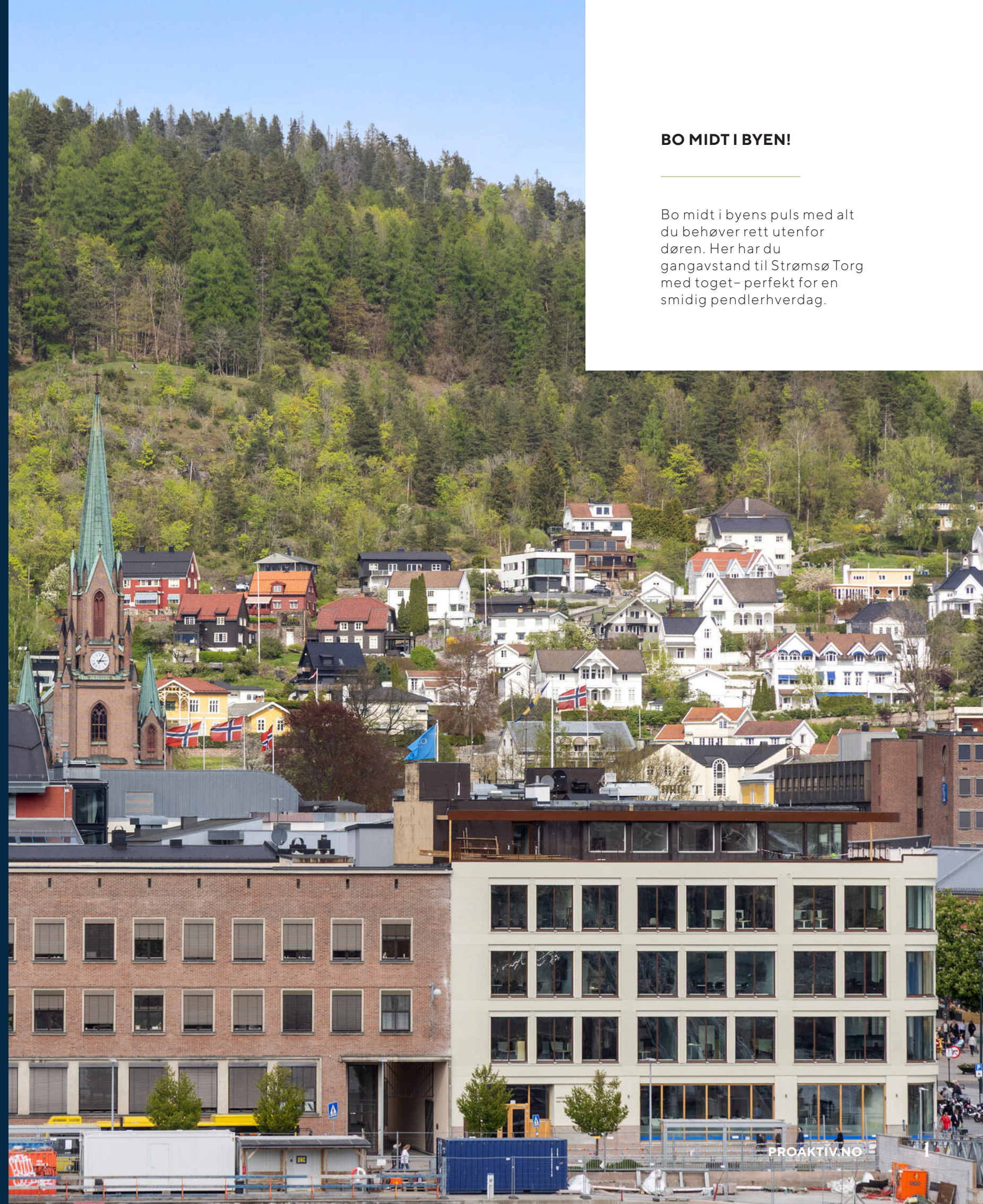
ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

BO MIDT I BYEN!

Bo midt i byens puls med alt du behøver rett utenfor døren. Her har du gangavstand til Strømsø Torg med toget – perfekt for en smidig pendlerhverdag.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jernbanegata 6, 3044
DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 110, bnr. 940, i Drammen
kommune

Prisantydning: 3.650.000,-

Omkostninger: 19.990,-

Andel fellesgjeld: 344.765,-

Boligtype: B/L-leilighet

Eierform: Andelsleilighet

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 2/1

BRA: 65,0 m²

BRA-i: 56,0 m²

BRA-b: 9,0 m²

Etasje: 6

Tomt: 3247 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.195,-

Energimerke: Energiklasse: Grønn D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/mægler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	16	17
Balkong	Stue og kjøkken	Soverom	Garderobe og bad
18	20	22	24
Entré	Fasade	Plantegning	Boligen i bilder
26	32	56	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Partner / Eiendomsmegler:
Ola Skarra Arnesen



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 454 89 363
E-post: ola@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen & Lier

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - Din trygghet

Ola Skarra Arnesen var med å starte opp Proaktiv Drammen og Lier i 2023. Dette er et resultat av hans brennende engasjement og enorme stå-på-vilje, som også sikrer kundene hans et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Han setter kundetilfredshet ekstremt høyt, og blir ikke fornøyd før kundene hans er det.

Det er ikke tilfeldigheter som skaper resultater, men den gjennomtenkte planen som legges i forkant av salget, og meglers evne til å følge opp og gjennomføre. For Ola er ikke tid en mangelvare. Han forteller hva han skal gjøre, og han gjør det han har sagt han skal gjøre. Han er Proaktiv hele veien, og overlater ingenting til

tilfeldighetene. Ved å velge Ola som din megler kan du være sikker på, at du vil føle deg trygg gjennom hele salgsprosessen.

Fornøyde kunder er det viktigste for han, og gjennom hans ydmykhet ovenfor kunder og interessenter skal han være et klart førstevalg neste gang du, eller noen du kjenner skal selge bolig.

Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler **Ola Skarra Arnesen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
drammen.liер@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



BO SENTRALT!

Kommune: Drammen / Område: Strømsø

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Jernbanegata 6 og en flott 2-roms leilighet midt i byen. Her er det kort vei til det meste, faktisk bare 3 minutter å gå til Strømsø Torg med butikker, spisesteder, hyggelige møteplasser og gode kollektivmuligheter via buss og tog. Med toget kommer du deg blant annet inn til Oslo på rundt 30 minutter som gir en smidig pendlerhverdag. Her bor man sentralt omgitt av byens mangfold og pulserende liv. I tillegg er det fine turmuligheter langs elvepromenaden og kort vei til byens parker.

Strømsø er i en meget positiv utvikling med nye leiligheter, forbedring av trafikkløsninger og for øvrig positive planer for bydelen. Enkel adkomst til E18. Kort vei til Union Brygge med bl.a. Moov treningssenter, butikker og serveringssteder samt Papirbredden med USN - Universitetet i Sørøst-Norge. På Union Brygge finnes flere hyggelige serveringssteder som bl.a. Jovialen, Ypsilon Bar, Litt Kaos og Hos Solveig. Interesserer du deg for



OFFENTLIG TRANSPORT

Drammen busstasjon	2 min
Totalt 15 ulike linjer 0.2 km	
Strømsø torg	4 min
Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13 0.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

DAGLIGVARE

Joker Drammen Togstasjon	3 min
Søndagsåpent 0.2 km	
Coop Extra Byhaven	4 min

VARER/TJENESTER

Magasinet Drammen	11 min
Boots apotek Strømsø	3 min

SPORT

Marienlyst Stadion	8 min
Fotball, friidrett 0.6 km	
Turnhallen-grophallen	10 min
Turnhall 0.7 km	
MOOV treningssenter	4 min
Fitness24Seven Drammen	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Blichs gate p-hus	7 min
Magasinet Drammen	10 min



kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino.

Du trenger ikke å gå langt for å gjennomføre den daglige handleturen. Søndagsåpen Joker ligger ved Drammen Stasjon, og kun få minutter gange unna ligger også Elite mat, Extra, Kiwi og Strømsø Mat og kjøtthall.

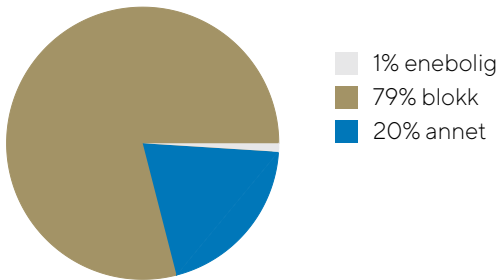
Meget godt kollektivtilbud i form av buss og tog, med kort

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



gangavstand inn til Drammen togstasjon. Stasjonen har gode togforbindelser mot Kongsberg, Oslo og Vestfoldbyene. Det tar ca. 30 minutter til Oslo. Flytoget bruker ca. 60 minutter fra togstasjonen i Drammen til Gardermoen flyplass og har 3 avganger i timen.

BOLIGMASSE



Drammen har en rekke fritids- og sportstilbud. Drammen Strong og Drammen Ballklubb er idrettslag i nærmiljøet med diverse tilbud. Ytterligere tilbud og anlegg på Marienlyst med kunstis og kunstgressbane, Drammensbadet, Marienlyst stadion, Turnhallen, etc.. Drammen slalåmklubb i Haukåsløypa slalåmbakke med egentrening og kurstilbud. Kort vei til flotte turmuligheter samt. rekreasjonsområder i Bragernesåsen, Drammensmarka og Elveparken.

Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på idylliske Skoger. Banen har 18-hulls, driving range, velassortert proshop og hyggelig café. Drammen har for øvrig flere golfbaner, padel, klatreparker, idrettsanlegg og fotballbaner. For å nevne noe. Drammen Strong og Drammen Ballklubb er idrettslag i nærmiljøet med diverse tilbud. Kort vei til SATS og Evo som ligger på CC Drammen.

SKOLER

Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ... 55 elever, 3 klasser	19 min 1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	8 min 0.6 km
Heltberg vgs. Drammen	18 min

BARNEHAGER

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 å... 44 barn	9 min 0.7 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 96 barn	15 min 1.1 km







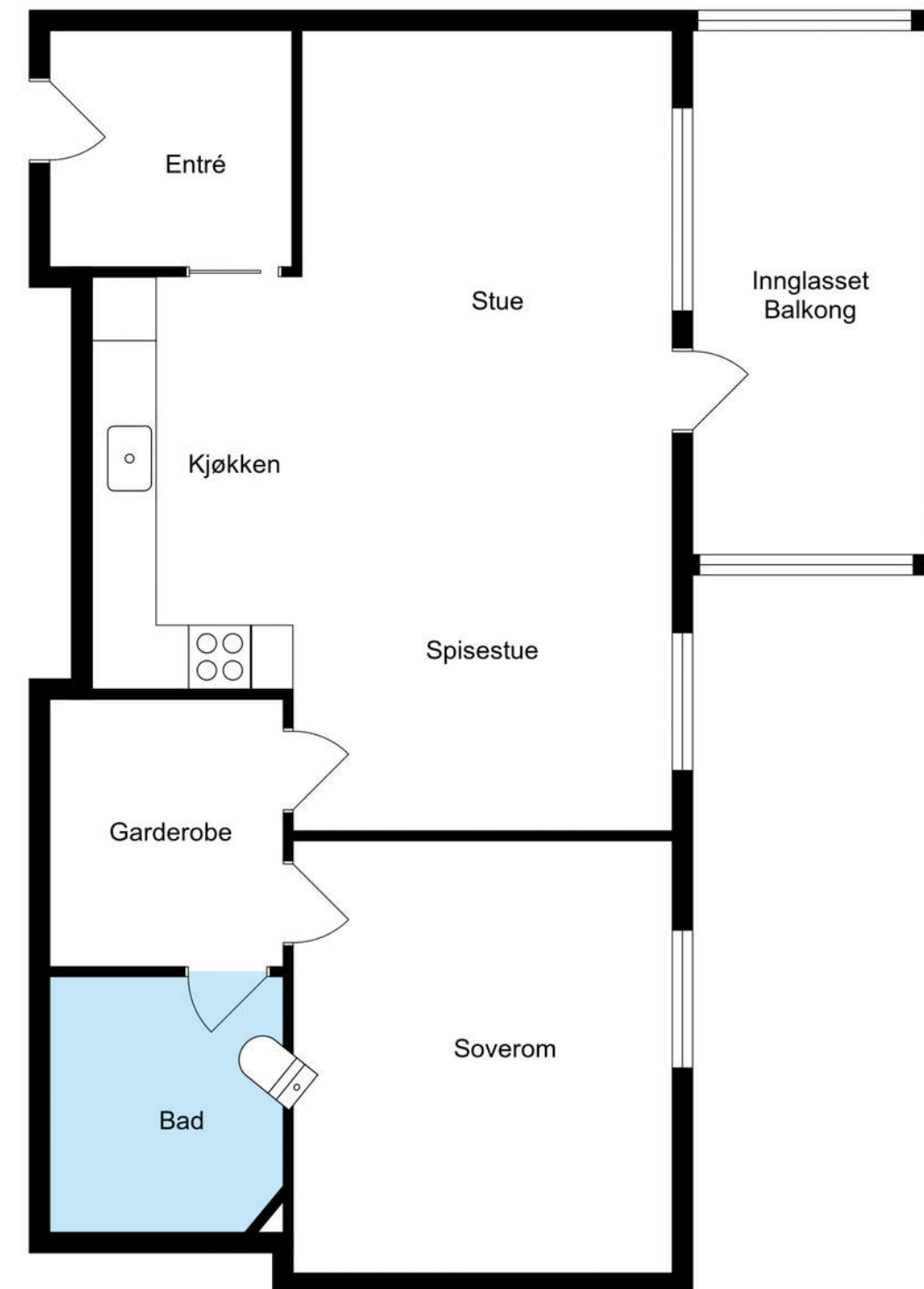








PLANTEGNING



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Malte trevinduer med tolags glass. Hvitmalt ytterdør av trevirke, brannklasse B30. Tetningslister bør skiftes. Malt balkongdør av trevirke med stort glassfelt. Innglasset balkong. Betongdekke på gulv med trefliser.

Innvendig generelt:
Gulv med parkett og fliser på badet. Vegger med malte plater og fliser på badet. Himling med malt betong. Malte glatte dører.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsrapport

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt 6 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Noe utvendig slitasje på karmen og rammer på vinduene.
- Parketten er slitt i entreen.
- Mer enn halve levetiden er utgått på flisene på badet. Rehabilitering må påregnes med tiden.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på badet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

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.

Parkering

Garasjeplass medfølger.

Arealer

- Totalt bruksareal: 65,0 m²
- BRA-i: 56,0 m²
 - BRA-b: 9,0 m²



Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
6. etasje:

- Totalt BRA: 65 m²
- BRA-i: 56 m²
- BRA-b: 9 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av entré, stue/kjøkken, gang/garderoberom, bad og soverom.

Garasjeplass og én ekstern bod medfølger.

Oppvarming

Fjernvarme. Varmekabler på badet.

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Lys og hyggelig entré med god plass til yttertøyet og lagring av sko. Ytterligere lagringsplass i et garderoberom ved badet. Her er det stor skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken:
Fra entreen kommer man inn til et åpent og lyst allrom med stue og kjøkken i kombinert løsning. Her er det lyse overflater, parkett på gulvet og dør ut til balkongen. Plass til både sofagruppe og spisebord i egne soner.

Tidløst og pent vinkel kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate med to kummer. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Waterguard i kjøkkenbenken. Ventilator med antatt avtrekk ut.
Baderom:
Badet er flislagt med varmekabler i gulvet. Downlightsbelysning i taket. Badet har veggmontert toalett, dusjkabinett og servant med skap og speil. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltsengen. Garderobeskap langs veggen samt tilgang til garderoberom og badet.

Energimerking

Energiattest med energimerke Grønn D er vedlagt salgsoppgaven.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE

Tomten

3247,00 m² eiet tomt.

Hyggelige fellesarealer i borettslaget med plen, stedvis beplantning og uteplasser med sittebenker for et sosialt miljø. Felles garasjekjeller hvor denne andelen disponerer garasjeplass og én bod.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ØKONOMI

Borettslaget

STRØMSØ PERSPEKTIV BORETTSLAG, Org.nr: 988 627 046

Forretningsfører: NBBO (eierskifte)

Borettslaget består av 81 boenheter.
Webside: <http://stromsoperspektiv.blogspot.no>

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel

som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2023:
- Nye varmekordelingsmålere
 - Beiset trekantbod og fjernet råttent treverk
 - Beiset bodrekke i garasjekjelleren
 - Robotklipper
 - 2 nye bord til hagen

- 2022:
- Gesimsen / front platene over næringslokalene og overgangen til tregulvet ble reparert.
 - Avspenningsvernet i blokk C ble byttet.
 - Montert varmekabler i takrenner i toppetasjene mot busstasjon og uteparkering.
 - Inngått avtale med berørte eiere

- 2021:
- Det ble montert ny fallisolasjon i rennen på hver side av blokk C, mot elven.
 - UPS på dører med døråpner.
 - Installert nytt brannvarslingsanlegg.

- 2020:
- Alle taklamper i fellesområdene ble byttet til LED lamper
 - Byttet lamper og bevegelses sensorer i garasje anlegg
 - Sirkulasjonspumpen på fjernvarmeanlegget byttet
 - Alle leiligheter og fellesarealer ble behandlet mot skjeggkre.

Virkningen vil holde seg i ca. 6 år.
2019:

- Det ble montert ny fallisolasjon i rennen på hver side av blokk D, mot elven.
- Reparasjon av fasadeveggene på hver side av næringslokalene
- Avtale med Ohmia Charging ang. elbil lading ble inngått.

Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Organisering

Leiligheten/andelen er organisert i et borettslag.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets / boligselskapets økonomi

Årsregnskapet 2024, viser et overskudd på kr 725 165,-
Disponible midler pr. 31.12.24 var kr. 3 659 886,-

Forretningsfører

Borettslaget er tilknyttet NBBO - Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Medlemmer i NBBO

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Les mer i borettslagets husordensregler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86417575

Eier må selv besørge forsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

Kjerneinformasjon

2023:
Som primærbolig kr. 918 205,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 672 818,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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

Fellesutgifter

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

Kr. 8 195,- pr. mnd. og inkluderer:

kommunale avgifter, drift og vedlikehold, strøm fellesområder, vedlikehold, digitale tjenester, felles forsikring, akonto vann, fjernvarme, dugnad m.m.

Felleskostnadene inkluderer:
Renter/avdrag IN-lån 4 024,-
Grunnkostnad 3 273,-
Kabel-TV og Internett 535,-
Renter/avdrag IN-lån -2 751,-
Dugnad 100,-
Renter/avdrag Innglassering av balkonger 214,-
Renter/avdrag IN-lån -2 876,-
Renter/avdrag Innglassering av balkonger 147,-
Renter/avdrag IN-lån 4 208,-
Måler: A konto kaldt vann: Enhet: 198/30 (117 - 30) 359,-
Fjernvarme: Enhet: 198/30 (116 - 30) 603,-
A konto varmt vann: Enhet: 198/30 (121 - 30) 359,-
Vannmåler er installert. Årlig avregning av fjernvarme.

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

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 73 669 824,- pr. 24.04.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 344 765,- pr. 31.12.2024.
Andel fellesformue er kr. 46 344,- pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 94937032778, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23.98
Saldo per 24.04.2025: 28 861 047
Andel av saldo: 268 928
Første termin: 30.06.2018
Første avdrag: 30.08.2018 (siste termin 30.11.2036)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 950 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 580 797

Kjerneinformasjon

Flytende renter

Lånenummer: 94937032786, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32.0328
Saldo per 24.04.2025: 2 821 976
Andel av saldo: 45 037
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2040)
Flytende renter

Lånenummer: 94937068535, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 24.04.2025: 2 446 162
Andel av saldo: 30 799
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Borettslaget er forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap

Faste løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende kostnader:

Fellesutgifter: Kr. 8 195,- pr. mnd.
Strøm etter forbruk
Innboforsikring

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2010 og ferdigattest på innglassing av balkonger datert 2018.

Kontroll av byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningsgrunnlaget er for utydelig til å vurdere.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til annet kombinert formål ved reguleringsplanen, og detaljregulering med sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål, trasé for jernbane m.m. Videre er eiendommen avsatt til sentrumsformål ved kommuneplanen datert 2015.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen; 3301 20200006 Områderegulering for Kreftings Gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21 og 23 m.fl.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. 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.

På borettslagets grunn er det tinglyst diverse bestemmelser vedr. adkomstrett, bestemmelse om parkering, bestemmelse om gjerde, bestemmelse om støyskjerming og autovern, adkomstrett for vedlikehold,

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

OM OPPDRAGET

Eiendommen

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
gnr. 110, bnr. 940, snr. 2, andelsnr. 30 i STRØMSØ PERSPEKTIV BORETTSLAG i Drammen kommune
Type bolig: Leilighet

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

KJØPSVILKÅR

Totalpris inkl. omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte BRL kr 545,00,-

Boligkjøperpakke (valgfri) kr 9 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 005 755,-. Av dette utgjør kr 344 765,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjerneinformasjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger, men tidligst etter at forkjøpsretten og styrets godkjenning er avklart. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. 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. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Selger

Nina Klove

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike

finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av: Aure, Valskaar & Odden AS (Oppgjør), org.nr.:988320161. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

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.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 106250022
Ansvarlig megler: Ola Skarra Arnesen
Drammen og Lier Eiendomsmegling AS
931 803 328

Meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva
Tilrettelegging: 16 500,00
Visning: 3 500,00
Oppgjørshonorar : 6 950,00
Markedspakke: 19 900,00
Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad: 5 000,00

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.

VEDLEGG

Vedlegg



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
-  DRAMMEN kommune
-  gnr. 110, bnr. 940
-  Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 18025-1393

Referansenummer: JY1366

Autorisert foretak: Siv Ing Erik Brynildsen

Sertifisert Takstingeniør: Erik Brynildsen

Vår ref: Erik Brynildsen



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.

Siv ing Erik Brynildsen



Rapportansvarlig

Erik Brynildsen

Erik Brynildsen
Uavhengig Takstingeniør
erik@etakst.no
950 48 850



Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 2 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 3 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med tolags glass.

Hvitmalt ytterdør av trevirke, brannklasse B30. Tetningslister bør skiftes.

Malt balkongdør av trevirke med stort glassfelt.

Innglasset balkong. Betongdekke på gulv med trefliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser på badet.

Vegg: malte plater, fliser på badet.

Himling: malt betong.

Etasjeskiller av betong.

Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt bad med varmekabler.

Fliser på vegger. Malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Antatt plastsluk plassert under dusjkabinettet og derved ikke besikket. Ukjent tettesjikt/membran.

Servant med underskap, vegghengt wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitmalt glatt innredning.

Stålbeslag med to kummer, oppvaskmaskin, komfyr, kjøll/frys.

Waterguard i kjøkkenbenk.

Ventilator med antatt avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast.

Avløpsrør av plast.

Mekanisk ventilasjon.

Elskap plassert i gangen med automatsikringer.

En røykvarsler. Brannslange i kjøkkenbenken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

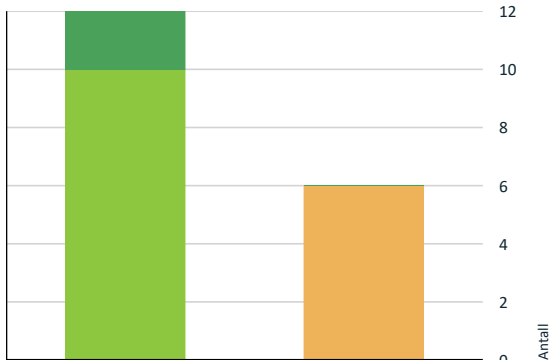
Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Rekvirent har lest igjennom og godkjent rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befæringsdato: 28.04.2025

Side: 6 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utvendig slitasje på karmen og rammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmen og rammer bør males.

TG 1 Dører

Hvitmalt ytterdør av trevirke, brannklasse B30. Tetningslister bør skiftes. Malt balkongdør av trevirke med stort glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong.
Betongdekke på gulv med trefliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser på badet.
Vegg: malte plater, fliser på badet.
Himling: malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten er slitt i entreen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er av kosmetisk art.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.

TG 0 Radon

I henhold til geo.ngu.no/kart/radon, ligger eiendommen i et usikkert område vedrørende radon aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er utgått på flisene. Rehabilitering må påregnes med tiden, ref alder. Tidspunkt er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halve levetiden er utgått på flisene. Rehabilitering må påregnes med tiden, ref alder. Tidspunkt er vanskelig å si noe om.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er utgått på flisene. Rehabilitering må påregnes med tiden, ref alder. Tidspunkt er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halve levetiden er passert. Utskiftning må påregnes med tiden. Tidspunkt er vanskelig å si noe om.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befæringsdato: 28.04.2025

Side: 7 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

Antatt plastsluk plassert under dusjkabinettet og derved ikke besiktiget. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluket er plassert under dusjkabinettet.

6.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, vegghengt wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

6.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegg i våtsonen.

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Hvitmalt glatt innredning. Stålbeslag med to kummer, oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/frys. Waterguard i kjøkkenbenk.

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med antatt avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av plast.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

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.

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

Elskap plassert i gangen med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Eier er ikke tilgjengelig for besvarelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 8 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

En røykvarsler. Brannslange i kjøkkenbenken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 9 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



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

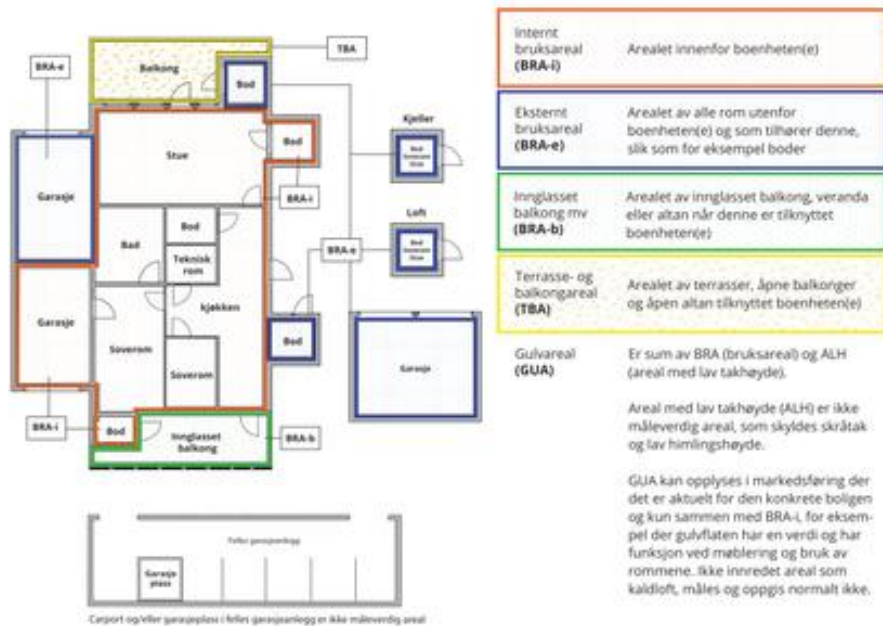
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 10 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.Etasje	56		9	65	
SUM	56		9		
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningsgrunnlaget er for utydelig til å vurdere.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	56	9

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 11 av 15

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Erik Brynildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	940		0	3247.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernbanegata 6

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRØMSØ PERSPEKTIV BORETTSLAG	988627046			Otterstad Mads

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	100	349 900	46 344 31.12.2024	344 765 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	202		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Strømsø, i Drammen kommune.
Byggeåret er 2006. Boligen er beliggende i 6.etasje. Heis i bygget.
Garasjeplass i felles garasjeanlegg samt 1 bod for oppbevaring

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Felles tomt a 3.247m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2010	Ferdigattest er gitt.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.01.2018	Ferdigattest for innglassede balkonger.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 940
3301 DRAMMEN

Siv Ing Erik Brynildsen
Gamle Drammens vei 55
3420 LIERSKOGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 18025-1393

Befaringsdato: 28.04.2025

Side: 15 av 15

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JY1366>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



1. Gateadresse

Jernbanegata 6

2. Postadresse *

3044 Drammen

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Mads Otterstad

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Nina Kløve

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

27.10.2010

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

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.

Eier har bodd i boligen siden kjøp og til desember 2024

7. Driver nåværende Eiermed omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Vet ikke

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendings-loven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

HUSORDENSREGLER FOR STRØMSØ PERSPEKTIV BORETTSLAG

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle. Vis hensyn til andre som benytter området og hjelp til å holde fellesområdet fint og ryddig, ved ikke å kaste søppel, sigarett sneiper og lignende.
2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sko eller annet i felles trapperom, ganger eller rom som ikke avsatt til dette. Fotballsparking, steinkasting og sykling er ikke tillatt på borettslagets områder.
3. Leilighetene fikk tildelt sin parkerings plass når blokkene var nye og borettslaget kan ikke forandre på dette. Parkering skal kun skje på tildelt plass i garasjekjeller / uteparkering. Parkeringsplassene kan kun leies ut internt i borettslaget.
4. Det er ikke lov å oppbevare mat og matvarer i bodene i parkeringskjelleren,
5. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for de som bor under. Av samme hensyn må ikke vann helles utover balkonggulvet. Det er forbudt å kaste gjenstander, søppel, mat eller annet ut fra balkongene.
6. Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel i korridorene er ikke tillatt. Søppel / avfall skal heller ikke oppbevares på balkonger.
7. Utvendig persienner skal være ensartet for boretsslaget. Blomsterkasser skal ikke monteres på balkongrekkverket. Det er ikke lov å fastmontere utstyr på utvendig fasade, dette gjelder fastmonterte tak / vegger på uteplass, parabol, varmepumpe, aircondition etc. Styret må godkjenne alle installasjoner. Hvis det ikke søkes og man har fått godkjennelse kan styret kreve denne fjernet. Det er heller ikke lov å borre / montere lamper / varmeovner etc. i taket på balkongene.
8. Fellesdørene skal alltid være låst. Ingen må åpne for ukjente personer, men kun for besøkende til en selv.
9. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – 7.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio / stereoanlegg og musikkinstrumenter, liksom enhver støy, høyrestet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00 og ikke på søndager og helligdager. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles, men ikke oftere enn 1 gang pr. kvartal og ved personlig kontakt med naboer over og ved siden
10. Spa- / masasjebad er ikke tillatt på balkongene.
11. Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Ved dyrehold gjelder følgende regler ut over dette:

- Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Dyrene skal ikke luftes innenfor borettslagets område.
- Ekskrementer som dyr måtte etterlate på balkonger, trapper, plener, i bed, bak bodene og lignende skal umiddelbart fjernes.
- Dyreeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte dyret som skremmende, uavhengig av dyrets lynne og eiers kontroll.

12. Det er ikke lov å mate fugler og dyr på balkonger og fellesareal.

13. Ved skader i den enkelte andelseiers leilighet som det ikke er tvil om at andelseieren er ansvarlig for og hvor skadeomfanget krever at boligbyggelagets forsikring må benyttes, vil den enkelte andelseier bli belastet med egenandel som pr. 01.12.18 er kr. 6.000,-
Type skade som andelseier er ansvarlig for er for eksempel: vannskade fra oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap, fryser, brann pga levende lys, feilbruk av komfyr etc., utelatelse av vedlikeholdsoppgaver f.eks. rensing av sluk, påse at avløpsslanger fra vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, vaskekummer, dusjkabinetter etc. ikke er tette og er plassert i avløpsrør

Hvis man lufter på vinterstid må man påse at vinduet ikke «står» i snø, da denne kan smelte og det kan oppstå råte i treverket. Beboere i toppetasjen må koste unna snøen i «rennen», hvis denne kommer over vinduene. Råteskader pga beboer ikke har fulgt opp forannevnte dekkes ikke av borettslaget.

Ved lufting på vinterstid må man ha varme på radiatoren, hvis ikke kan denne fryse og rør etc. kan sprekke og forårsaker vannlekkasje (forsikringens egenandel må betales av beboer)

14. Beboere i toppetasjen må følge med om sluket i rennen ikke er tett, slik at vannet kan renne ned i sluket. Hvis de ikke får rensset sluket selv, må de kontakte styret.

15. Innglassede balkonger
Det er ikke lov å bruke vedovner/kullgrill/gassgrill/oppbevare gass på balkongene (dette er også tatt inn i borettslagets vedtekter).

Man kan kun benytte medfølgende solskjerming på glasselementene . Alle balkonger får montert en flaggstangholder på rekkverket og det er denne som skal benyttes.

Dørene skal lukkes ved regnvær / sludd / snø. De skal være lukket i vinterhalvåret. Beboer er ansvarlig for skader på møbler etc. på annen balkong, grunnet vannlekkasje pga åpne luker.

På balkonger med glasstak må det ikke henges noe i glasstaket da elementene kan bli ødelagt.

16. Gass skal ikke oppbevares i bodene i garasjeområdet eller i trekanthusbygget.

17. Balkongene skal ikke brukes som en lagringsplass, men være ryddige.

18. Ved gjentagende brudd på husordensreglene og 3 skriftlige klager vil pkt. 6-2 i vedtektene komme til anvendelse.

19. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

20. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

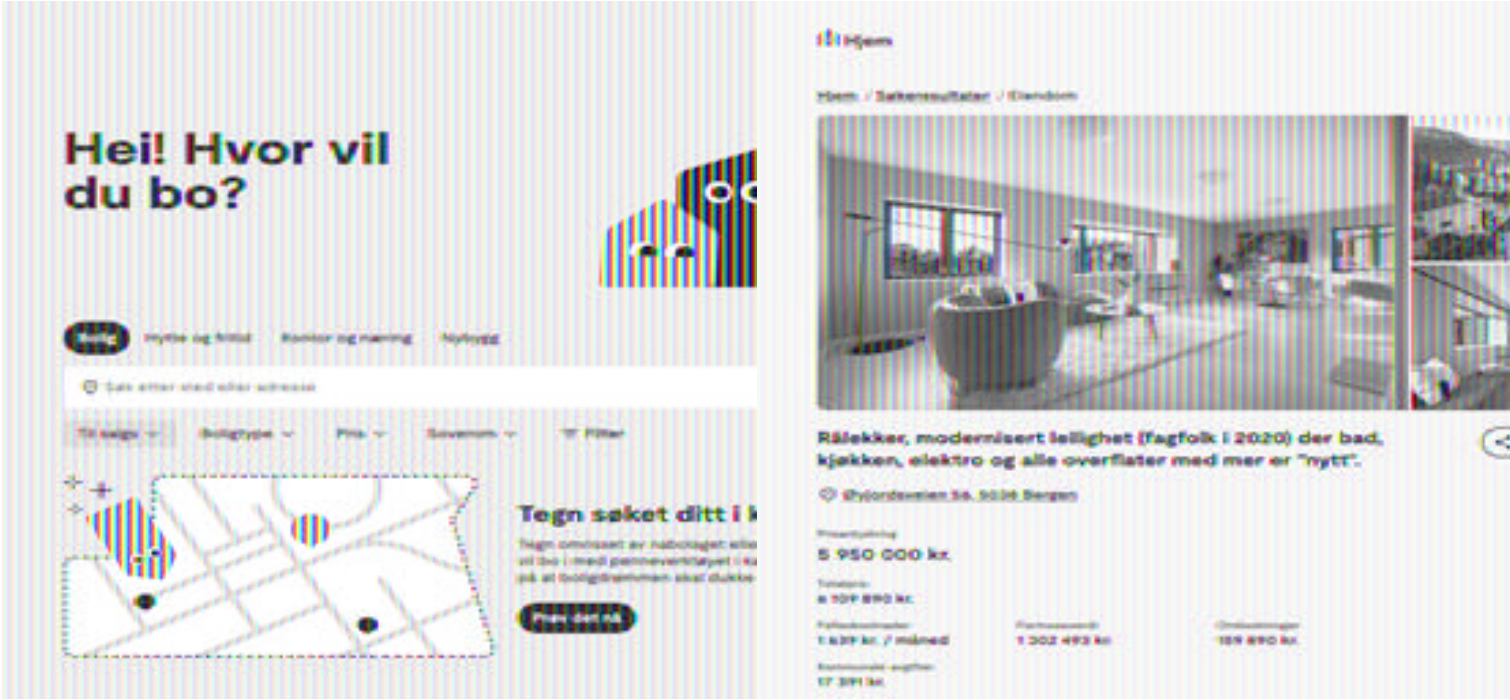
For øvrig vises til borettslagets vedtekter. Disse kan hentes hos Eva I. Knudsen ved behov.

Solskjerming utenom innglassingen på balkongene

Utvendige persiennner grå

- grå 7068 med kasse 087 mørk

Styret
Strømsø Perspektiv
01.03.2019



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Jernbanegata 6, 3044 DRAMMEN. Gnr. 110, bnr. 940, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 106250022
Megler: Ola Skarra Arnesen, mobil: undefined, e-post: ola@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



<VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler
454 89 363
ola@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no