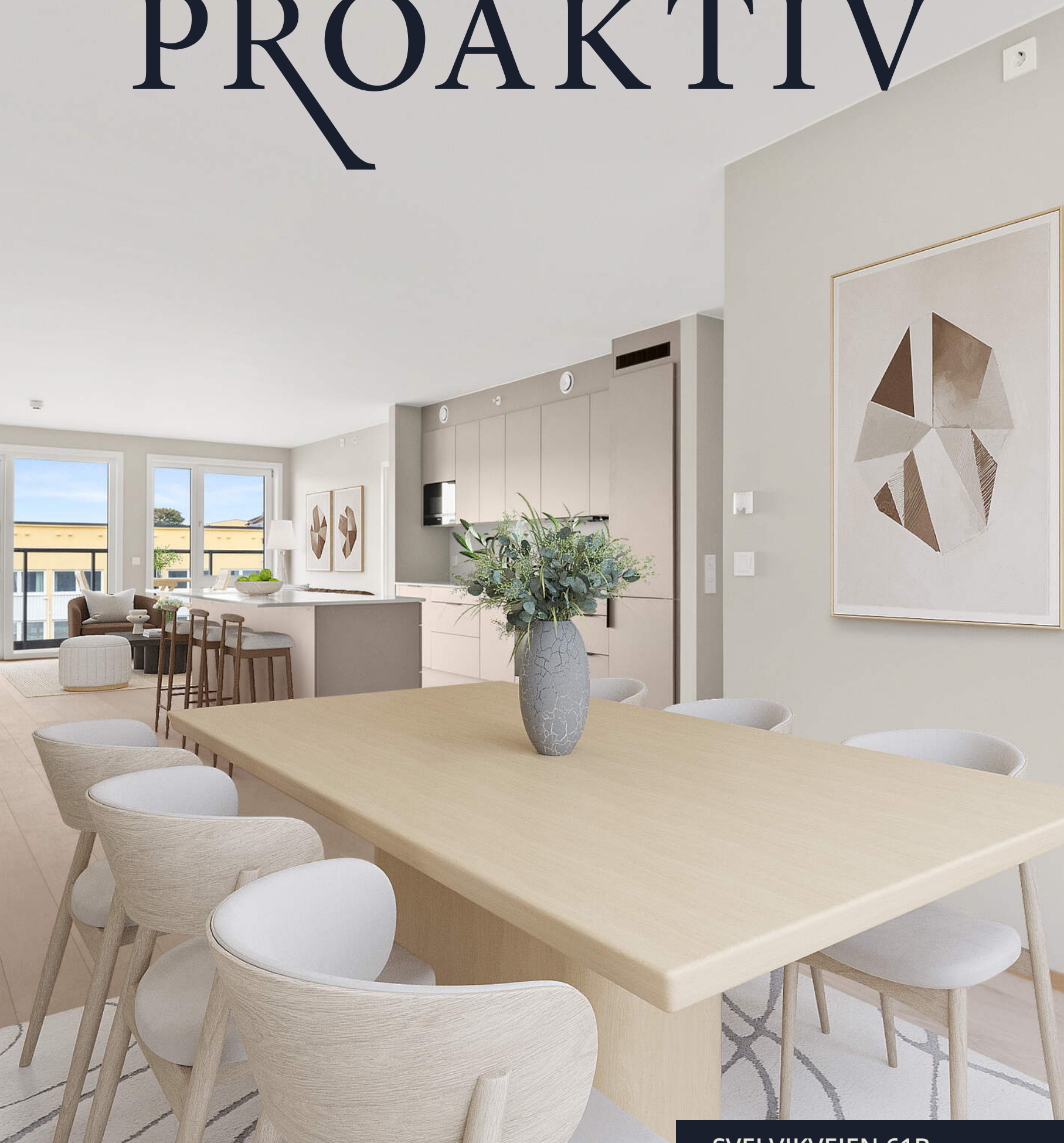


PROAKTIV



SVELVIKVEIEN 61B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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
sandviken@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

AGDER

- **Kristiansund**
Fjellgata 4,
Tlf.: 45 90 9
kristiansund@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgata 1,
Tlf.: 22 44 2
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmannsveien 1461, Lørenskog
Tlf.: 67 90 4
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A,
Tlf.: 63 80 5
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen**
Albums gate 1,
Tlf.: 97 74 4
drammen@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8,
Tlf.: 69 12 6
borg@proaktiv.no

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

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

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

BUSKERUD
 • **Drammen, Lier & Holmestrand**
 Albums gate 15, 3016 Drammen
 Tlf.: 97 74 42 47
 drammen.lier@proaktiv.no

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

• **Skien**
Prinsessegeta 14, 3724 Skien
Tlf: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Svelvikveien 61B, 3039
DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 25, bnr. 122, andelsnr. 30,
org.nummer 925415715 i Nøsted Brygge
Borettslag

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 3.444.000,-

Totalpris: 5.754.250,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 15 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i felles
garasjekjeller medfølger.
Heis ned til garasjekjelleren.

Tomt: 8032 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 21.186,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader per
mnd: 5 803,-
Renter fellesgjeld per mnd: 15 383

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

4	7	9	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	16	18	24
Fasade/ute	Balkong	Stue/kjøkken	Baderom
26	29	30	32
Soverom	Gang	Plantegning	Boligen i bilder
34	39	75	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg var veldig fornøyd med prosessen fra A-Å.”

“Jeg var veldig fornøyd med prosessen fra A-Å. Ola Skarra Arnesen en dyktig megler som kom med gode og ærlige råd, noe som gjorde at jeg stolte på han og følte meg godt ivaretatt som selger. Han satt "riktig" pris på boligen som tiltrakk seg flere på visning i et tøft marked og forhandlet meget godt i budrunden med de to budgiverne som var med. Ola var tilgjengelig hele veien, viser god kunnskap og gjorde dette til en ryddig og fin opplevelse. Han var effektiv og kastet seg rundt så vi fikk lagt ut boligen på en uke og solgte uken etter - absolutt en jeg vil anbefale videre!”

Caia Wam Hansen

“Veldig god oppfølging underveis, og alt gikk veldig kjapt og problemfritt.”

Kristin Bergersen

“God dialog og stor forståelse for våre ønsker og behov.”

“Vi har hatt en god opplevelse med megler. God dialog og stor forståelse for våre ønsker og behov. Behagelig opptreden i en markedsmessig litt vanskelig tid.

Bjørn Sjetnan

“Ola Skarra Arnesen var utrolig flink og vi hadde kontakt gjennom hele salget. Han gjorde alt.”

Una-lisa Nordskog

“Enkelt, ryddig og serviceinnstilt”

Dag Anders Bergflødt

“En trygg og kunnskapsrik megler jeg anbefaler videre.”

“Veldig fornøyd med raskt gjennomført boligsalg. Tett oppfølging fra megler gjennom hele prosessen, opplevde et meget godt samarbeid. En trygg og kunnskapsrik megler jeg anbefaler videre.”

Tonje Skarra

“Raske, gode og trygge avgjørelser”

“Profesjonelt samarbeid med megler. Raske, gode og trygge avgjørelser i nedgangstid førte til gode salg av 2 objekter, begge over takst. Meget fornøyd!.

Anette Skarra

“Ble hele tiden kontaktet og holdt oppdatert med salgsprosessen. Var på hele tiden og diskuterte løsninger.”

Bjørn Pedersen

”

"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 &
Holmestrand

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 tilfældigheter 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 tilfældighetene. 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

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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.lier@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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / **Område:** Drammen-Åskollen

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 Nøsted Brygge og et attraktiv og maritimt prosjekt ved foten av Drammensfjorden. Her bor du bokstavelig talt på bryggekannten, og det er kort vei til Drammen sentrum, marka med flotte turstier ved Nordbykollen og til Sota badestrand. På området finner du en egen båthavn, kajakk-pool og treningssenter. Her er det også etablert et restaurantlokale.

På selve brygga finner du Nøsted Marina, med båtplasser, maritime omgivelser og det er i tillegg etablert et restaurantlokale med både ute- og inneplasser. Like utenfor ligger også Sota badestrand - en populær badeplass i sommerhalvåret. Dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige servicetilbud ligger i kort avstand. Drammen sentrum, med kjøpesentre, restauranter, kulturtilbud og kafeer, nå enkelt både til fots, på sykkel og med bussen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Nøsted Bruk Linje 37, 91	5 min 🚶 0.4 km
🚊	Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	7 min 🚗 3.8 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	50 min 🚗
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åskollen Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 1.6 km
Kiwi Åskollen PostNord	21 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

📦 Strømsø Senter	7 min 🚗
🏪 Boots apotek Strømsø Senter	7 min 🚗

SPORT

🏐 Arbeidsinstituttet sandvolleyballbane Sandvolleyball	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Åskollen idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min 🚶 1.2 km
🎾 InterPadel Drammen	17 min 🚶
🎾 PDL Center Drammen	19 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 UngInvest - Buskerud Fylkeskommune	1 min 🚶
--------------------------------------	---------



Her har du nærhet til marka som gir gode turmuligheter - blant annet på Nordbykollen, hvor du finner utsiktspunkter og stier. Fjorden åpner for aktiviteter som kajakk, bading og båtliv, mens Elvepromenaden langs Drammenselva har fine og brede turstier. Kort vei til idylliske Sota badeplass og fjordpark.

Fra Nøsted Brygge er det enkelt å komme seg rundt. Bussforbindelser går langs Svelvikveien med hyppige

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

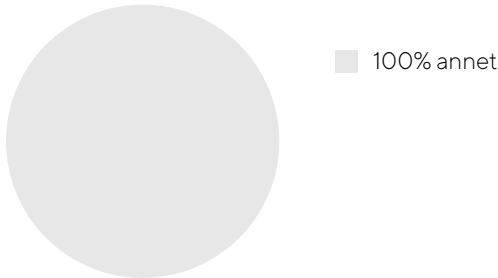


avganger til Drammen sentrum. Derfra er det togforbindelser mot Oslo, Kongsberg og Vestfoldbyene. Med sykkel bruker du rundt 10-12 minutter til sentrum, mens bilen tar deg dit på få minutter.

I nærområdet finnes flere barnehager og skoler. Innen kort avstand ligger blant annet Åskollen barnehage, Nøstodden barnehage, Åskollen skole og Marienlyst ungdomsskole. For videregående elever er Drammen videregående og Åssiden videregående i nærheten.

Bebyggelse
Nytt boligområde ved havna bestående av leiligheter med omkringliggende småhusbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

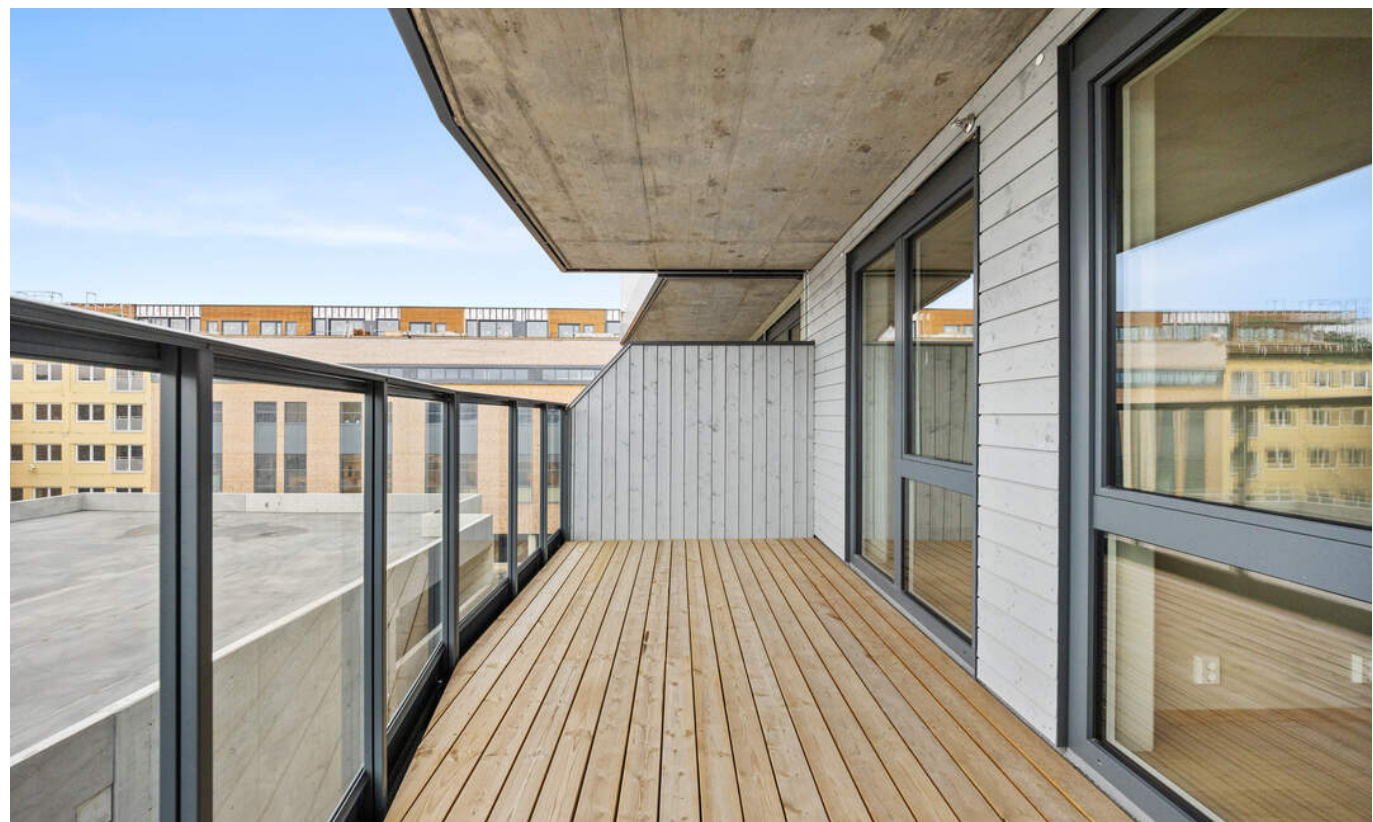
Åskollen skole (1-7 kl.) 444 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	4 min 2.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	9 min 4.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 15 klasser	11 min 5 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	11 min 5.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	9 min 4.5 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min

BARNEHAGER

Nøstodden barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min 1.2 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.2 km





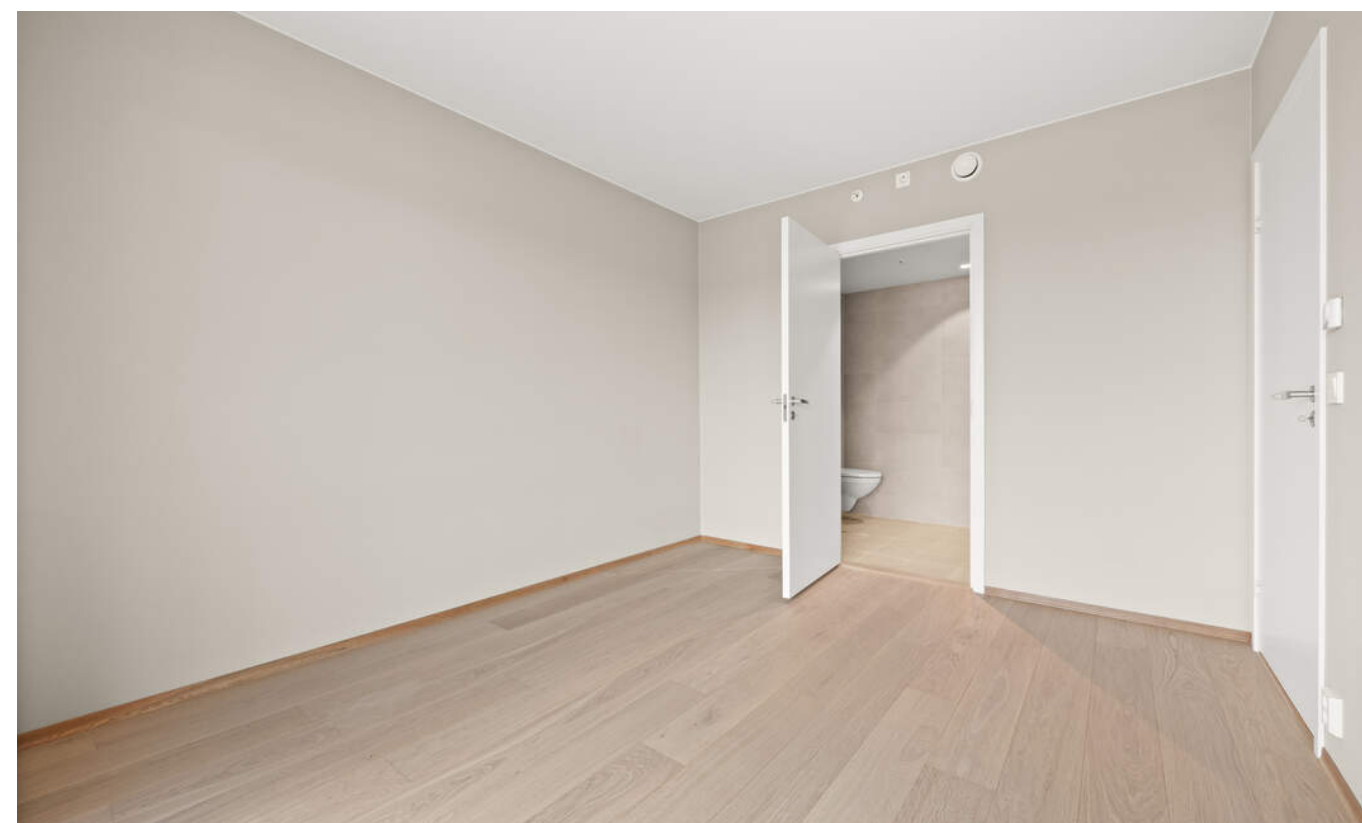






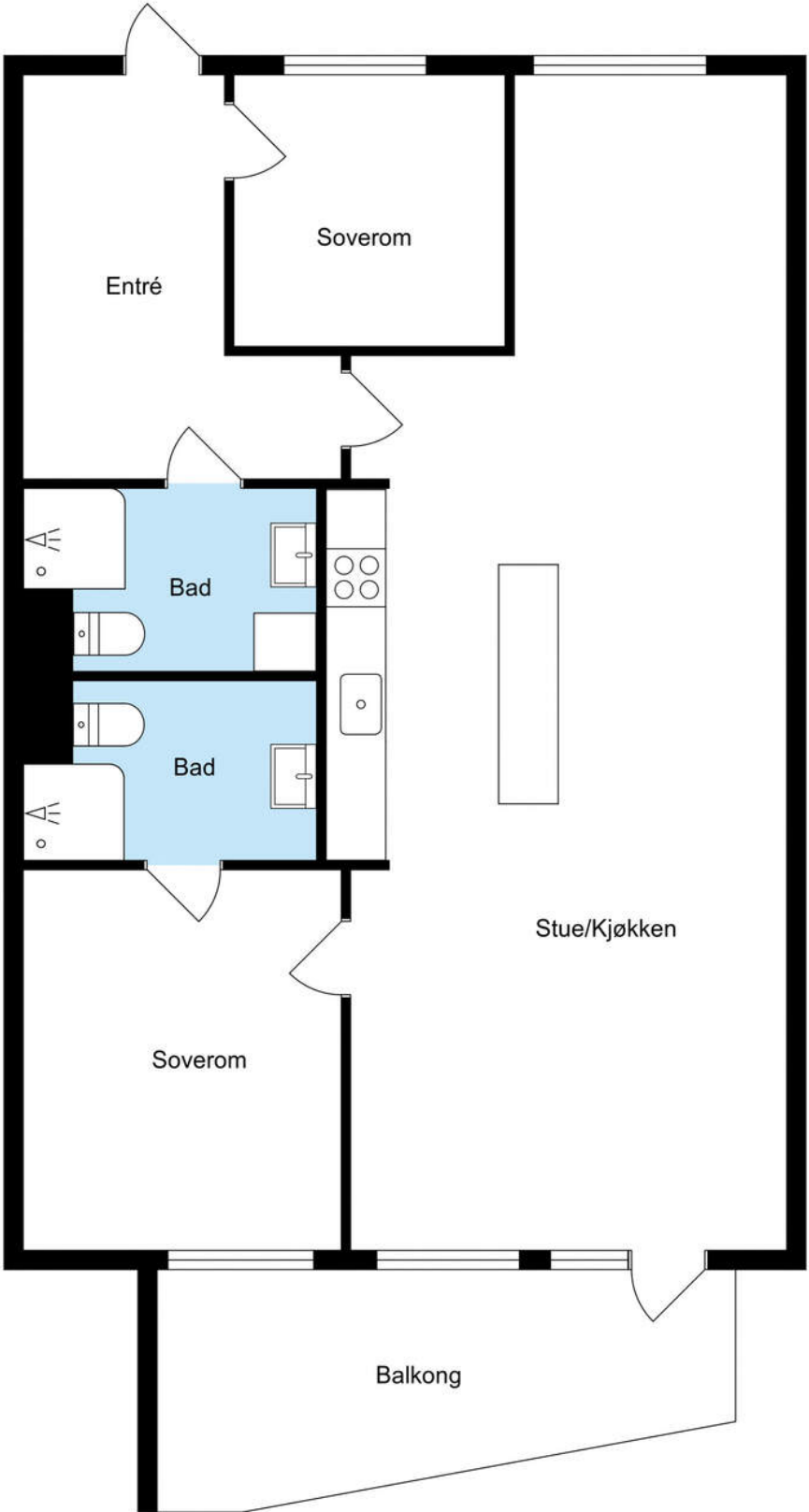








PLANTEGNING



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med panel og plater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass.

Innvendig generelt:

Gulv med parkett og øvrige overflater med sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på baderom. Glatte innvendige dører. Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og to bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 17.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av gang, to soverom, to bad og stue/kjøkken. Balkong utenfor stue/kjøkken. En ekstern bod på fellesområdet medfølger samt én fast garasjeplass.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm (bod)
- Totalt BRA: 95 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

4. etasje:

- Totalt BRA: 90 m²
- BRA-i: 90 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Trappefri adkomst opp til leiligheten via heis. Inn ytterdøren ligger en særdeles innbydende entré som setter førsteinntrykket. Her er det lyst, moderne og romslig. Velkomstrommet gir gode lagringsmuligheter og har tilgang inn til soverom, bad og stue/kjøkken.

Gjennomgående oppholdsrom med stue og kjøkken som ligger åpent mot hverandre. Rommet har flere møbleringsmuligheter, tidsriktige fargetoner og enstavs parkett på gulvet. De store vinduene slipper inn mengder med dagslys og i enden er det skyvedør ut til balkongen.

Åpent mot stuen er det etablert et moderne HTH-kjøkken som skilr sømløst inn i helheten. Beige, glatt innredning med minimalistisk design og helintegrerte hvitevarer - micro, ovn, platetopp og kombinert kjøl/frys til matvarene. Vinen holder riktig temperatur i vinskapet, som også er integrert. Underlimt kum med ettgreps blande batteri med uttrekkbar tut for enklere rengjøring. Kjøkkenet har også en praktisk øy som

både fungerer som en naturlig romdeler, ekstra lagringsplass og som en spiseplass for flere personer.

Ut fra stuen ligger en flott balkong på ca. 15 kvm med takoverbygg, levegger og rekkverk med glassfelt. Balkongen vender mot øst og har herlig morgensol og utsikt retning fjorden.

Leiligheten har to delikate baderom, begge med moderne flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlightsbelysning. Begge baderommene har vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon under, speil med integrert belysning og regnfallsdusj i hjørnet med innfellbare dører. Badet ved entreen fungerer også som leilighetens vaskerom, med opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden. Bad nr. 2 har direkte adkomst fra hovedsoverommet.

To moderne og lyse soverom i hver sin ende av leiligheten. Begge har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har også inngang til det ene badet.

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. Leiligheten er nyoppført, og det er ikke registrert noen tilfeller av tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3. Kun tilstandsgrad 0.

Oppført i 2025 etter TEK17 - 5 års garanti fra utbygger.

Hvorfor kjøpe nytt:
Moderne standard - ubebodd, ubrukt og ingen registrerte tilfeller av TG1/2/3. Kun TGO. Tidsriktig design og oppdaterte byggestandarder.
Lav vedlikeholdskostnader - alt er nytt, noe som gir mange år uten behov for større oppgraderinger.
Energivennlige finesser - vannbåren varme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Trygghet og garanti - 5 års garanti fra utbygger.

Hvorfor kjøpe nytt:

- Moderne standard - ubebodd, ubrukt og ingen registrerte tilfeller av TG1/2/3. Kun TGO. Tidsriktig design og oppdaterte byggestandarder.
- Lav vedlikeholdskostnader - alt er nytt, noe som gir mange år uten behov for større oppgraderinger.
- Energivennlige finesser - vannbåren varme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Trygghet og garanti - 5 års garanti fra utbygger.

En gjennomgang av leilighetens rom:

Trappefri adkomst opp til leiligheten via heis. Inn ytterdøren ligger en særdeles innbydende entré som setter førsteinntrykket. Her er det lyst, moderne og romslig. Velkomstrommet gir gode lagringsmuligheter og har tilgang

inn til soverom, bad og stue/kjøkken.

Gjennomgående oppholdsrom med stue og kjøkken som ligger åpent mot hverandre. Rommet har flere møbleringsmuligheter, tidsriktige fargetoner og enstavs parkett på gulvet. De store vinduene slipper inn mengder med dagslys og i enden er det skyvedør ut til balkongen.

Åpent mot stuen er det etablert et moderne HTH-kjøkken som skilr sømløst inn i helheten. Beige, glatt innredning med minimalistisk design og helintegrerte hvitevarer - micro, ovn, platetopp og kombinert kjøl/frys til matvarene. Vinen holder riktig temperatur i vinskapet, som også er integrert. Underlimt kum med ettgreps blande batteri med uttrekkbar tut for enklere rengjøring. Kjøkkenet har også en praktisk øy som både fungerer som en naturlig romdeler, ekstra lagringsplass og som en spiseplass for flere personer.

Ut fra stuen ligger en flott balkong på ca. 15 kvm med takoverbygg, levegger og rekkverk med glassfelt. Balkongen vender mot øst og har herlig morgensol og utsikt retning fjorden.

Leiligheten har to delikate baderom, begge med moderne flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlightsbelysning. Begge baderommene har vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon under, speil med integrert belysning og regnfallsdusj i hjørnet med innfellbare dører. Badet ved entreen fungerer også som leilighetens vaskerom, med opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden. Bad nr. 2 har direkte adkomst fra hovedsoverommet.

To moderne og lyse soverom i hver sin ende av leiligheten. Begge har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har også inngang til det ene badet.

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. Leiligheten er nyoppført, og det er ikke registrert noen tilfeller av tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3. Kun tilstandsgrad 0.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter LYSEGRØNN
For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

undefined

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 8 032 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det gjenstår arbeider på utenomhusarealene. I henhold til prosjektet hjemmeside skal beboerne få tilgang til felles takterrasser og trivelige uteområder med store grøntarealer. Rom for bilvask og hundevask. Hobbyrom/møteplass med bad/wc og kjøkken.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Nøsted Brygge Borettslag, Orgnr.: 925415715
Andelsnr.: 30
Andel fellesgjeld: 3444000
NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 3 444 000,-

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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det

gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget er under opprettelse og det er begrenset med informasjon.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett i henhold til vedtektene.

Forretningsfører

NBBO - Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til vedtektene.

Forsikring

Gjensidige Forsikring.
Fellespolise i borettslaget. Eier må selv besørge forsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt.

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 21 186,-
Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader per mnd: 5 803,-
Renter fellesgjeld per mnd: 15 383,-

Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, styrehonorar, parkeringsleie, tv og internett.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 3 444 000,-
Rente 5,36% med 10 års avdragsfrihet.

Borettslaget har IN-ordning - individuell innbetaling av andel fellesgjeld.

Faste løpende kostnader

Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømudgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 midlertidig brukstillatelse datert 11.09.2025.

Det gjenstår noen arbeider med ferdigstillelse av uteoppholdsarealene, hvor noen arealer mangler vekstlag og beplantning. Disse områdene vil bli beplantet og tilsådd i påfølgende vekstsesong. Arbeidene som gjenstår hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse er boliger i Hus E i felt BKB2, næringslokaler, og p-hus i felt f BUT5. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.10.2026, og ferdigattest kan søkes.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut

Kjerneinformasjon

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.
Konsesjon og odel
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap utover det som fremkommer av tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1983/351-2/90 Bestemmelse om veg
14.01.1983
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3301-25/129
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/129769-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte
16.09.2005
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:25 Bnr:122 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:25 Bnr:122 Snr:2
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: gnr 25 bnr 122 seksjonene 1-5 og 7-14
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3301-25/129
Gjelder denne registerenheten med flere

2025/456971-1/200 Bruksrett
25.04.2025 21:00
Adkomstrett og bruksrett til miljøstassjon/renovasjonsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

2025/556885-1/200 Bestemmelse om adkomstrett
19.05.2025 21:00
Gjensidig rett
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/tjenesteyting i henhold til reguleringsplan for Nøsted og Glassverket datert 2020. Videre er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende, ved kommuneplanens arealdel for Drammen kommune datert 2025. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 30 Orgnr. 925415715 i Drammen kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknytning.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 300 000,- (Prisantydning)
3 444 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 744 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

5 754 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

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. Rekvisisjon 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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Hanna Wilson
Thomas Olsen

Finansiering

Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering via våre samarbeidspartnere.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Ola Skarra Arnesen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fastpris: 45.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,- , og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
23.9.2025

VEDLEGG

Tilstandsrapport

 Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 25, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 22424-1187

Referansenummer: DR2032

Foretak: BOLIGKONSULT AS







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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 2 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 3 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



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

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 4 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med panel og plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er opplyst av rekviert, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 5 av 20

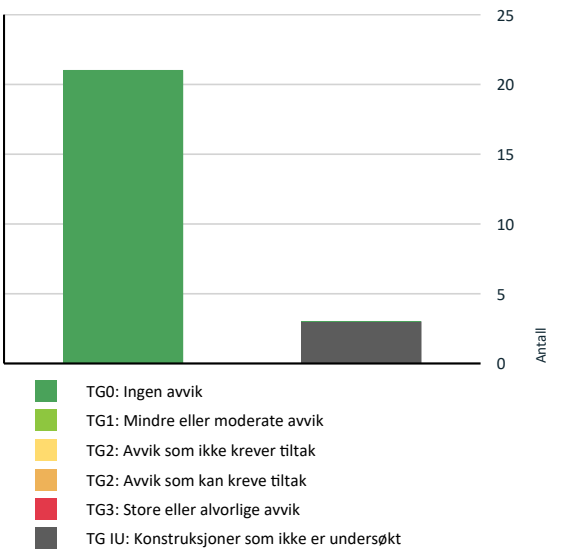
Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 6 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

1

TG 0

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1

TG 0

Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1

TG 0

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Øst.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i metall og glass.
Størrelse: ca. 15 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVEDIG

1

TG 0

Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,54 meter, målt i stue.
Ca. 2,21 meter, målt i entré/gang.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

1

TG 0

Innvendige dører

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 7 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN Gnr 25 - Bnr 129 3301 DRAMMEN	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Type: Glatte innvendige dører.		
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.		
VÅTROM		
4. ETASJE > BAD 1		
Generell		
Badet er fra byggeåret.		
4. ETASJE > BAD 1		
Overflater vegger og himling		
Vegger: Fliser. Himling: Slette overflater.		
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.		
4. ETASJE > BAD 1		
Overflater Gulv		
Gulv: Fliser på betong.		
Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold: 1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. 2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.		
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.		
4. ETASJE > BAD 1		
Sluk, membran og tettesjikt		
Sluktype: Metallsluk. Membran: Synlig membran i sluket. Alder: Byggeår. Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.		
Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.		
4. ETASJE > BAD 1		
Sanitærutstyr og innredning		
Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant med belysning. Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, opplegg for vaskemaskin og dusj på gulv med dører.		
Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.		
4. ETASJE > BAD 1		
Oppdragsnr.: 22424-1187	Befaringsdato: 17.09.2025	Side: 8 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er av nyere dato. Hulltaking er ikke relevant/nødvendig.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra byggeåret.

4. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

- Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Metallsluk.
Membran: Synlig membran i sluket.
Alder: Byggeår.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

4. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 9 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv med dører.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

4. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er av nyere dato. Hulltaking er ikke relevant/nødvendig.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum.
Alder på innredning: Byggeår.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og vinskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drenering fra skapet med utløp mot badet og automatisk vannstopper i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 10 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og to bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i gang.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er nytt fra byggeår, og har ikke vært i bruk.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Anlegget er nytt fra byggeår, og har ikke vært i bruk.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Anlegget er nytt fra byggeår, og har ikke vært i bruk.
- 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?
Anlegget er nytt fra byggeår, og har ikke vært i bruk.

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 11 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Anlegget er nytt fra byggeår, og har ikke vært i bruk.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Anlegget er nytt fra byggeår, og har ikke vært i bruk.

Generelt om anlegget

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 12 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



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

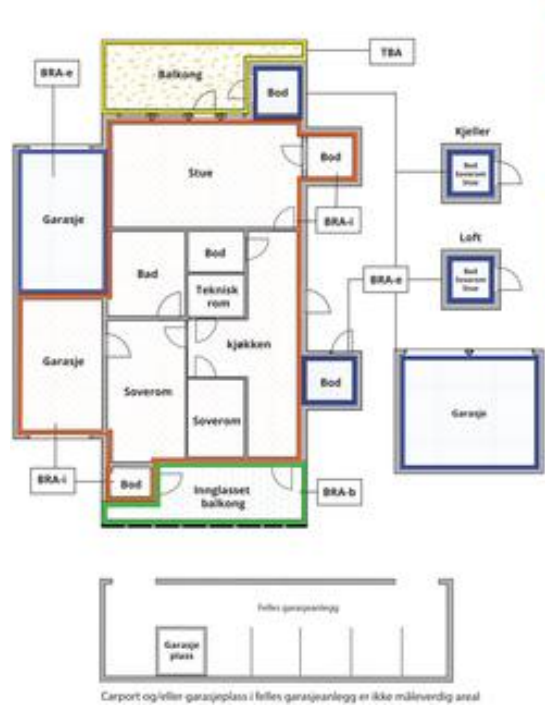
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	90			90	15
2. Etasje		5		5	
SUM	90	5			15
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, stue/kjøkken		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Nybygg.

☒ 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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 15 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	25	122	0	0	8032.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Svelvikveien 61 B							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 16 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opplas 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 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 befaringstidspunktet 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**
- Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.
- Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimerer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.
- Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
- Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.
- Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
- Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.
- Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.
- Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.
- Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Oppdragsnr.: 22424-1187

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 19 av 20

Svelvikveien 61 B, 3039 DRAMMEN
Gnr 25 - Bnr 129
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

- er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
- Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.
- er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
- Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.
- Oppdragsnr.: 22424-1187
- Befaringsdato: 17.09.2025
- Side: 20 av 20

VEDTEKTER

for Nøsted Brygge Borettslag org. nr. 925 415 715

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.07.2020, siste vedtatt endret 18.08.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Opplysninger om organiseringen av borettslaget

(1) Nøsted Brygge Borettslag (heretter også «borettslaget») er en del av et kombinert bolig- og næringssameie (Eierseksjonssameiet Nøsted 2 org. nr. 995 691 957) på eiendommen gnr. 25 bnr. 122 i Drammen kommune.

(2) Borettslaget har hjemmel til 60 boligseksjoner i Eierseksjonssameiet Nøsted 2, og er derfor seksjonseier i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 med de rettigheter og plikter det medfører. Dette er regulert i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøsted 2.

(3) Borettslags eiendom består av kun av de 60 enkeltstående boligseksjonene. Det er derfor formelt sett ingen fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene på eiendommen ligger i Eierseksjonssameiet Nøsted 2, og beslutninger knyttet til disse arealer tas formelt av de styrende organer i Eierseksjonssameiet Nøsted 2. Borettslaget har som seksjonseier rett til å bruke fellesarealene i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 på lik linje med øvrige seksjonseiere. Begrepet «fellesarealer» i disse vedtekter må forstås og praktiseres i samsvar med organiseringen av eiendommen.

(4) Det skal tilstrebes at styret i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 består av representanter fra styret i borettslaget og representanter fra de andre bolig- og næringsseksjonene. Styret i borettslaget representerer de 60 boligseksjonene borettslaget eier på årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nøsted 2, og stemmer samlet for disse. I Eierseksjonssameiet Nøsted 2 beregnes flertall på årsmøte etter sameiebrøken.

1-2 Formål

Nøsted Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 60 andeler. Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Uansett kan også et boligbyggelag eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget eie opp til alle andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter denne bestemmelse skal tolkes likt som boligseksjonseierens vedlikeholdsplikt slik den er beskrevet i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøstet 2. Ved eventuell motstrid mellom beskrivelsene av dette i denne bestemmelse og i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøstet 2, skal beskrivelsene i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøstet 2 gå foran.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Særlig om forståelsen punkt 5-2

(1) Slik beskrevet i punkt 1-1 er det ingen fellesarealer i borettslaget. Vedlikeholdsplikten beskrevet i punkt 5-2 er det derfor Eierseksjonssameiet Nøsted 2 som innehar og sørger for. Dersom borettslaget skal utføre noe av Eierseksjonssameiet Nøsted 2 sitt vedlikeholdsansvar, må dette avtales med Eierseksjonssameiet Nøsted 2 og eventuelt vedtas særskilt.

(2) Borettslaget har som seksjonseier i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 et kostnadsansvar forbundet med oppfyllelse av vedlikeholdsplikten i punkt 5-2, slik beskrevet i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøsted 2.

(3) Ved eventuell motstrid mellom beskrivelsene av vedlikeholdsansvaret i punkt 5-2 og beskrivelsene av vedlikeholdsansvaret i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøsted 2, skal beskrivelsene i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøsted 2 gå foran.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne slik det kommer frem av bygge- og finansieringsplan hvor 60 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 40 prosent av felleskostnadene fordeles likt. Dette gjelder så lenge ikke annen fordeling følger av disse vedtektene eller kommer frem av bygge- og finansieringsplanen.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld/individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Borettslaget er del av Eierseksjonssameiet Nøsted 2 som medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Eierseksjonssamiet Nøsted 2 før borettslagets vedtaket er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret eller årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 må vurderes konkret.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslaget er del av Eierseksjonssameiet Nøsted 2 som medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret eller årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 må vurderes konkret.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særlige bestemmelser om parkeringsplasser

11-1 Borettslaget leier parkeringsplasser i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 seksjon 9 og seksjon 76

Borettslaget leier minimum 60 parkeringsplasser i seksjon 9 og seksjon 76 i Eierseksjonssameiet Nøsted 2. Borettslaget har en rett og en plikt til å leie parkeringsplassene i 10 år iht. særskilt avtale.

11-2 Andelseiers parkeringsrettighet

(1) Borettslaget fordeler retten til bruk av de leide parkeringsplassene mellom andelene i borettslaget. Det skjer ved at styret i borettslaget har en liste som viser hvilken parkeringsplass den enkelte bolig/andel i borettslaget har rett til å benytte. Listen gir uttrykk for parkeringsrettigheten. Så lenge borettslagets leieforhold av parkeringsplassene består, kan ikke styret endre listen, uten forutgående samtykke fra den/de som berøres av endringen. Det kan da heller ikke gjøres endringer i disse vedtekter som rokker ved parkeringsrettigheten, uten samtykke fra alle som berøres av endringen.

(2) Tilknytningen i listen mellom andel og bestemt parkeringsplass gjør at parkeringsrettigheten følger med ved salg av en andel borettslaget. Rettigheten kan ikke selges uten sammen med andelen.

11-3 Bytteplikt for HC-plasser

(1) En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. listen kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for vedkommende.

(2) Dersom det er mulig, skal byttet skje internt i borettslaget mellom parkeringsplasser borettslag leier og som deres andelseiere disponerer. Det er i så fall Nøsted Brygge Borettslag som administrere byttet.

(3) Dersom byttet må skje til HC-plasser som leies av andre boligselskap på Nøsted Brygge, for eksempel dersom borettslaget ikke har HC-plasser

tilgjengelig, må byttet avtales med boligselskapet som leier HC-plass som er tilgjengelig for bytte. Boligselskapene pikter å lojalt gjennomføre byttene.

(4) Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(5) Midlertidig bytte av parkeringsplass iht. denne bestemmelse, medfører ingen endringer i parkeringsrettigheten som er definert i listen. Det er da kun den faktiske bruken av parkeringsplasser som endres gjennom byttet, så lenge behovet for byttet er til stede.

11-4 Kostnader

Leien for parkeringsplassene betales til utleier av borettslaget. Borettslaget innkrever som del av felleskostnadene en lik kostnad pr. parkeringsrettighet av den andel som har rettigheten. Kostnaden borettslaget belaster andelseiere skal dekke den leien borettslaget må betale utleier.

11-5 Ladepunkt

Andelseier kan, på nærmere bestemte vilkår og etter avtale med borettslaget og hjemmelshaver til seksjon 9 og seksjon 76, få etablert ladepunkt i tilknytning til den parkeringsplass som andelen disponerer.

12. Særlige bestemmelser om boder i Eierseksjonssameiet Nøsted 2

Andelseiere som eventuelt kjøper en bod som er egen næringsseksjon Eierseksjonssameiet Nøsted 2 er selv også seksjonseier i Eierseksjonssameiet Nøsted 2. Rettighetene og pliktene for slike seksjoner som kun er boder er svært begrensede slik det fremgår av reguleringene i vedtektene til Eierseksjonssameiet Nøsted 2.

13. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider

13-1 Krav til søknad

(1) Alle tiltak på fellesarealer i Eierseksjonssamiet Nøsted 2 må godkjennes av styret eller årsmøtet Eierseksjonssamiet Nøsted 2.

(2) Dette innebærer at andelseier må søke styret i Nøsted Brygge borettslag som må innhente samtykke fra styret eventuelt årsmøtet Eierseksjonssamiet Nøsted 2 om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, leegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser og farger på fasadevegger.

(3) Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 sin forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes inngår i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 sin forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andeler eller andres eiendeler.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige andelseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

13-2 Særlig om betongfundament (atriet)

(1) På uteareal (atriet) som ligger på betongdekket over næringsseksjonene i Eierseksjonssamiet Nøsted 2, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv. i underliggende seksjoner.

(2) De respektive andelseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes deres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende andelseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende seksjoner. Eierseksjonssamiet Nøsted 2 har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

(3) Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal på betongdekket. Borettslaget er da ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Eierseksjonssamiet Nøsted 2 har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning borettslaget velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

14. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret i Eierseksjonssamiet Nøsted 2 er ansvarlig for sameiets eiendom er forsikret og at forsikringspremie betales. Styret i borettslaget følger opp at styret i sameiet har sørget for dette.

15. Andre særlige bestemmelser

15-1 Næringsvirksomhet

(1) Borettslaget og andelseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 og på naboeiendommer kan drives næringsvirksomhet eller aktivitet i og utenfor næringslokalene. Det kan være slik som; treningssenter, parkering, servering, marina- og båttaktiviteter, vannsport mv. Dette vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

(2) Inndelingen av næringsseksjonene i næringsdelen av sameiet er ikke fullstendig klarlagt. Borettslaget og andelseierne plikter derfor å medvirke med det som trengs til gjennomføring av reseksjonering for endret inndeling av næringsseksjonene, slik eier av næringsseksjonene finner det tjenlig. Det innebærer også en reseksjonering som endrer fellesarealer i sameiet og som endrer den tinglyste sameiebrøkens nevner for alle seksjoner og teller for næringsseksjonene som endres ved reseksjoneringen.

(3) Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra hjemmelshaver(e) til næringsseksjon(ene) som utgjør næringslokalene i sameiet. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

15-2 Avtaler og erklæringer på utbyggingsområdet Nøsted brygge som borettslaget er forpliktet av

Borettslaget er del av en større utbygging på Nøsted Brygge, som innebærer sambruk av arealer, innretninger og installasjoner. Borettslaget har som

seksjonseier i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 derfor rettigheter og plikter ovenfor naboeiendommer og sameier i form av tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler. Styret i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 har en oversikt over dette, og borettslaget og andelseierne er forpliktet til å overholde tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler.

16. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

16-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

16-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

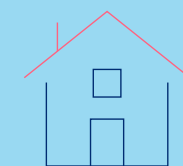
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 budforhøyelser 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Svelvikveien 61B, 3039 DRAMMEN. Gnr. 25, bnr. 129, andelsnr. 30, org.nummer 925415715 i Nøsted Brygge Borettslag, oppdragsnr.: 106250183
Megler: Ola Skarra Arnesen, mobil: 45 48 93 63, e-post: ola@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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

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

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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av næværende 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 tilakseptfristens 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.



proaktiv.no



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler
45 48 93 63
ola@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

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