



aktiv.

Betzy Kjelsbergs vei 147A, 3024 DRAMMEN

Meget pen og modernisert 3-roms leilighet med nytt bad og kjøkken - Sentral beliggenhet og gode sol- og utsiktsforhold.



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 575 000,-
Fellesgjeld: Kr 408 607,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 2 993 167,-
Felleskostn.: Kr 6 880,-
Selger: Liselotte Petersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 49/61 kvm
Tomtstr.: 7133 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 35
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1305250047

Sentral beliggenhet og gode sol- og utsiktsforhold.

Modernisert bolig hvor nåværende eier har pusset opp boligen med blant annet, nytt kjøkken, nye gulver, og overflater ellers. I tillegg er det etablert et soverom ekstra så den i dag har 2 soverom. Badet ble i 2023 pusset opp i regi av borettslaget. Planløsningen oppleves som god og arealeffektiv. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 11 m², ny markise er montert. Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Åssiden. Offentlige transport, skoler, barnehager og innkjøp i gangavstand fra denne bolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² Boder

2. etasje

BRA-i: 49 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

BRA-e utgjør 2 stk. boder i kjelleren.

Boligen har et oppbevarings skap ved inngangsdøren til leiligheten på ca. 0,6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7133 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med intern vei- og gangsystem, parkering, plen buskser og trær.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde sentralt på Åssiden med kort vei til innkjøp, Meny Åssiden, Kiwi XL og Coop Extra.

I tillegg er det gangavstand til legekantor og apotek.

Skoler og barnehager i nærheten, med Åssiden barneskole og Kjøsterud ungdomsskole er de nærmeste skolen.

Dalegårdsveien barnehage er den nærmeste barnehagen

Åssiden IF er et aktivt idrettslag som tilbyr forskjellige aktiviteter, ellers er det kort vei til marka med gode turmuligheter, sommer som vinter

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området, samt villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Dalegårdsveien barnehage (1-5 år)

Solhagen Rudolf Steiner barnehage (1-5

Skolekrets

Øren skole (1-7 kl.)

Åssiden skole (1-7 kl.)

Akademiet realfagsskole Drammen (1-10)

Akademiet Ypsilon vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss Valbrottveien, linje 3 og 51

Gulskogen stasjon

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført med yttervegger med platekledning og saltak tekket med takstein.

Støpt gulv i kjellerne med vegger av betong/mur.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 10..02.2025 av Din Takst og Eiendom AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 600 000

Innhold

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2 boder i kjeller

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, som kan medføre kostnader og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører børjusteres.

Balkong, rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Overflater, listverket dekker ikke mellomrommet mellom laminatgulvet og veggen enkelte steder.

Fliser under vedovn har bom og mangler fugemasse.

Radon, det er ikke foretatt radonmålinger.

Bad, spylepanelet til toalettet er løst.

Soverom, det er ikke registrert ventil i vinduet eller veggen på et soverom mot badet.

Kjøkken, registrert begrenset/reduert avtrekk fra ventilatoren.

El-anlegg, det har ikke vært eltilsynsrapport de siste 5 år.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille, målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Ovn er ustabil og ovnen er ikke tilfredsstillende tilkoblet ovnsrøret.

Bør ettersees før bruk

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2023 - Renoverte bad, regi av borettslaget

2024 - Lagt nytt laminat-gulv i gang, stue/kjøkken og soverom

2024 - Skiftet sikringer i sikringsskap, samt noe arbeid ifb. el-anlegg i boligen.

2024 - Ombygging - Flyttet kjøkken og etablert et ekstra soverom

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Plass på tomt

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

86386059

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk med varmekabler på bad, samt vedovn

Energikarakter

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 575 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 525 000 / 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 100 000 / 2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker forskring utvendig vedlikehold, drift, brøyting, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 880

Andel Fellesgjeld

Kr 408 607

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2025

Andel fellesformue

Kr 12 367

Andel fellesformue dato

20.02.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Betzy Kjelsbergsvei 123-147 Brl

Organisasjonsnummer

976518101

Andelsnummer

34

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 96660157449, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 10.02.2025: 16 344 317

Andel av saldo: 408 608

Første termin: 30.06.2024 Neste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett, øvrige andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet.

Forretningsfører

Forretningsfører

NBBO

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 35 i Drammen kommune. Andelsnr. 34 i Betzy Kjelsbergsvei 123-147 Brl med orgnr. 976518101

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

976518101/34:

13.02.2025 - Dokumentnr: 171224 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

3301 060214-11 REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET. (3.3.1955)

Boliger 7058.89m²

3301 060214-11 REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET. (3.3.1955)

Kjørevei 53.3m²

Overordnet gjelder Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)

Plan under arbeid

3301 0602381 Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkranztgata

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 575 000 (Prisantydning)

408 607 (Andel av fellesgjeld)

2 983 607 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett, om den blir benyttet)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 993 167 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 001 067 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 003 867 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 560

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedapakke 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18 563,-. Utleggene omfatter opplysninger, sikring foto.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Ansvarlig megler

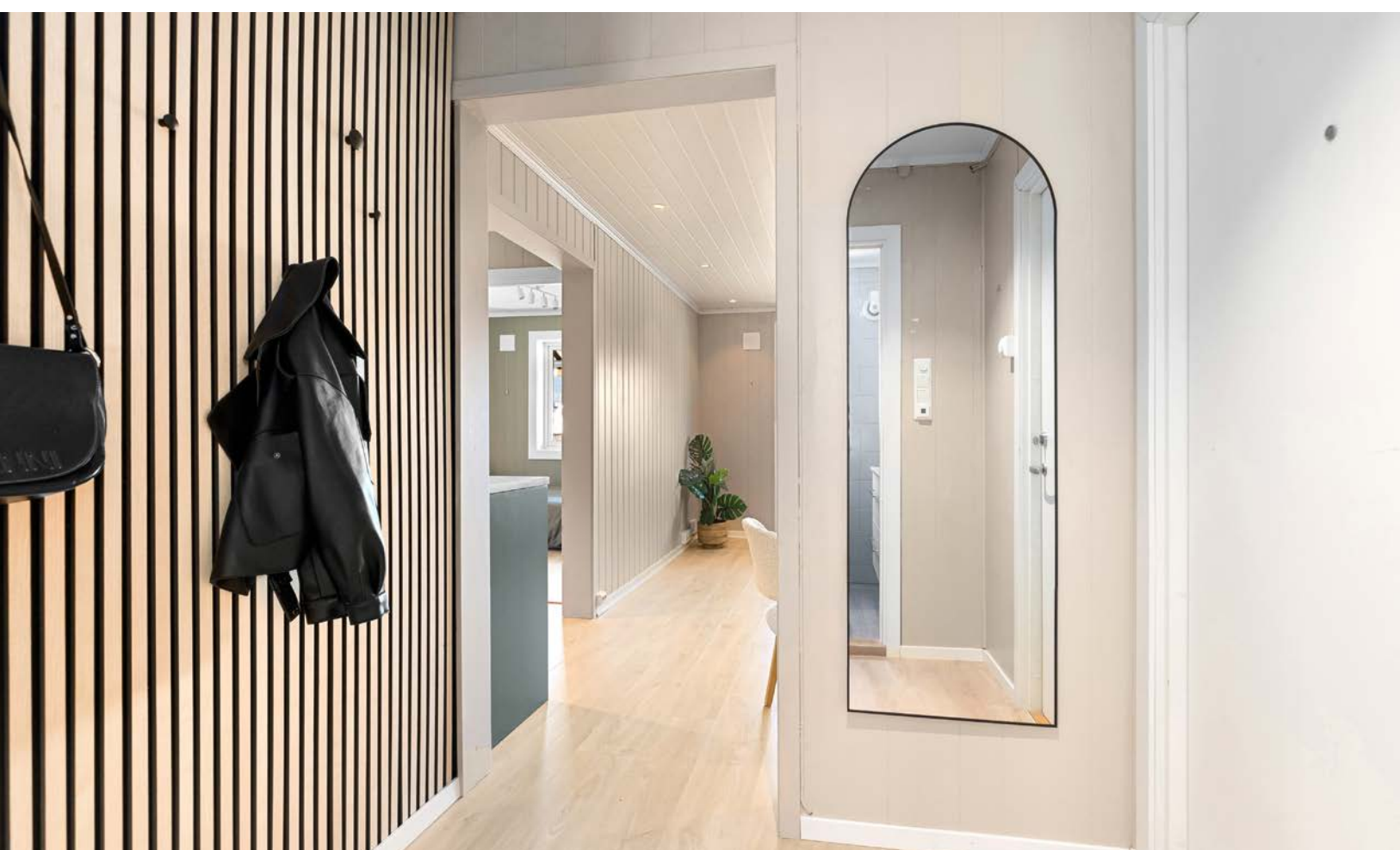
Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

05.03.2025

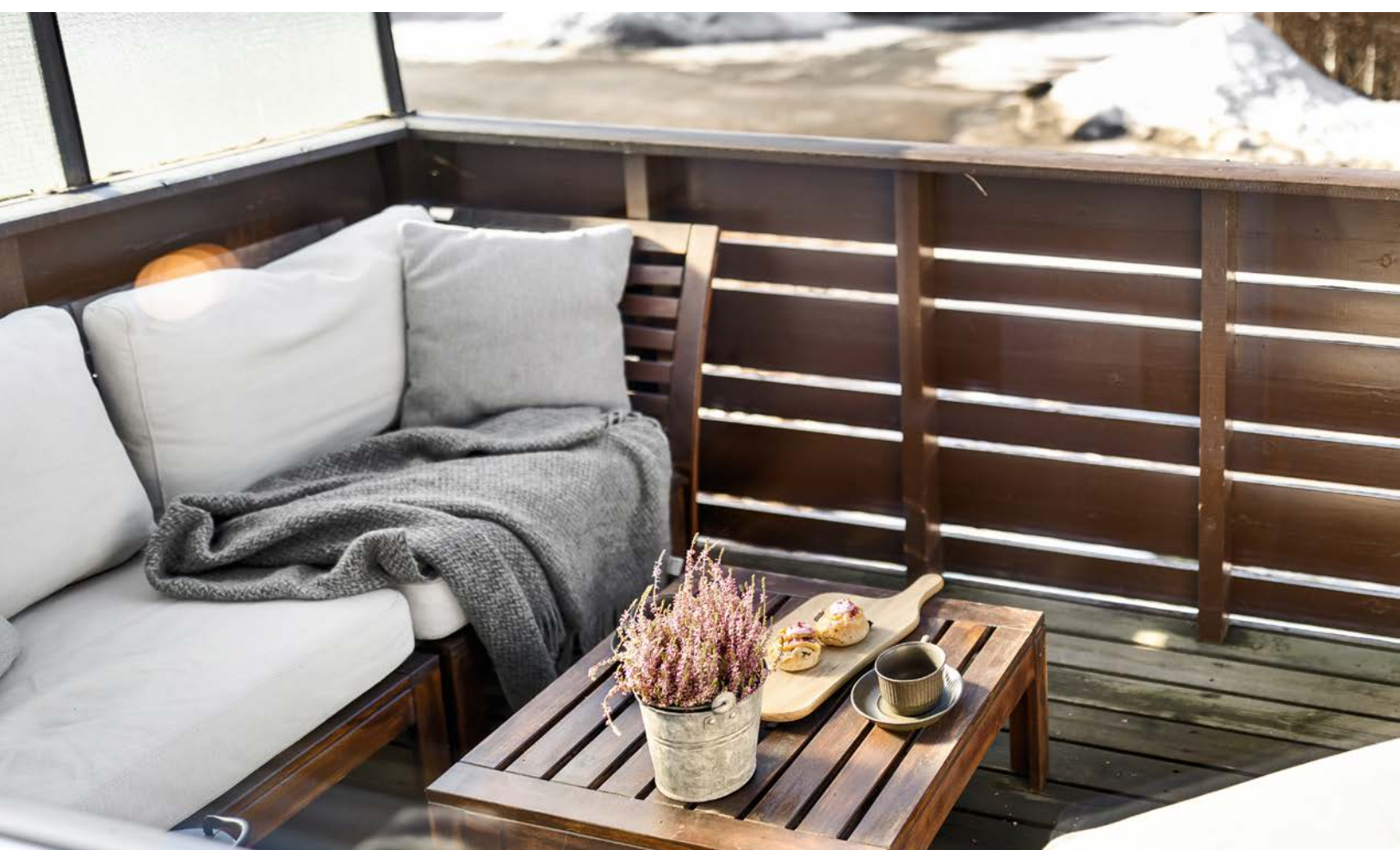










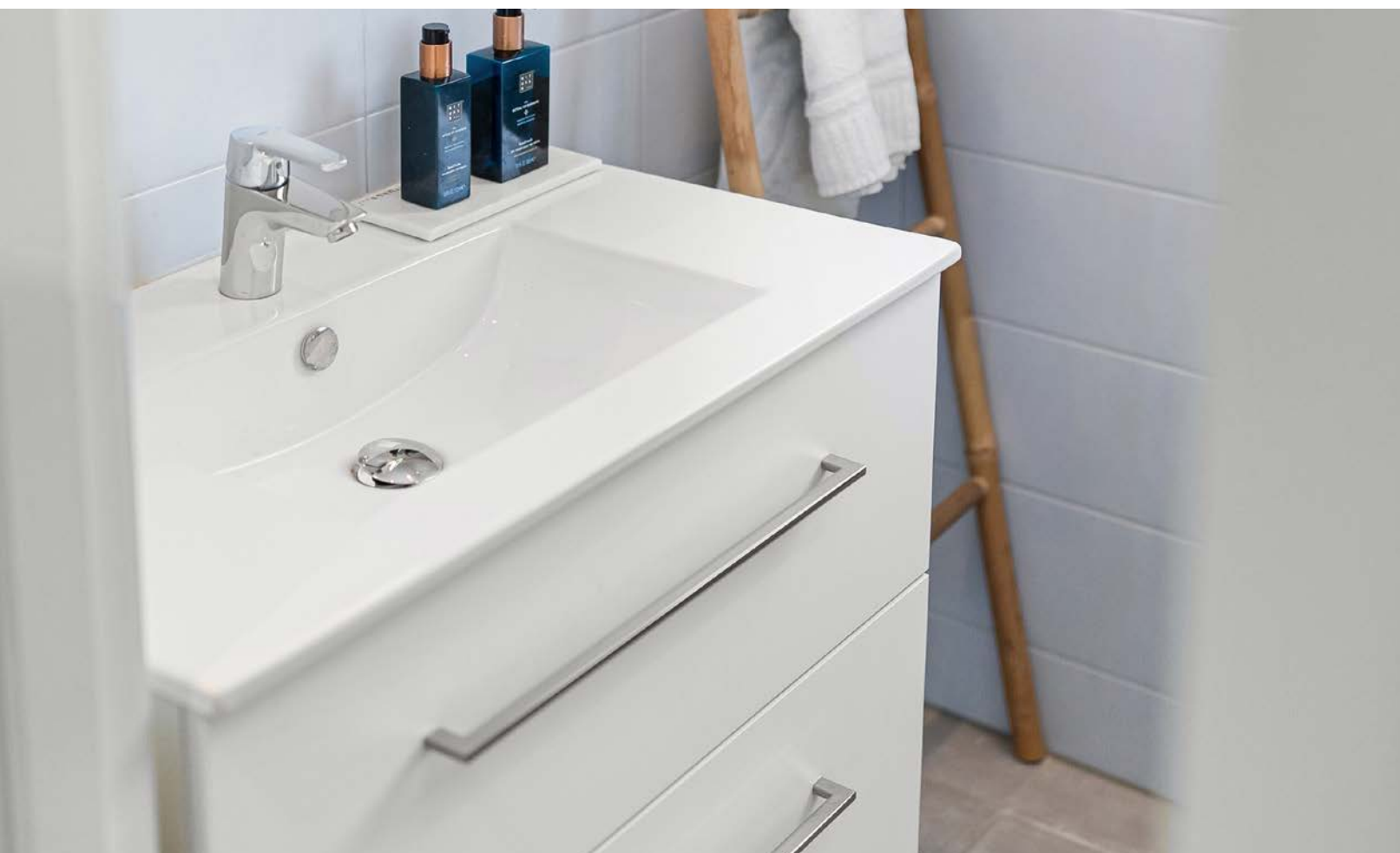












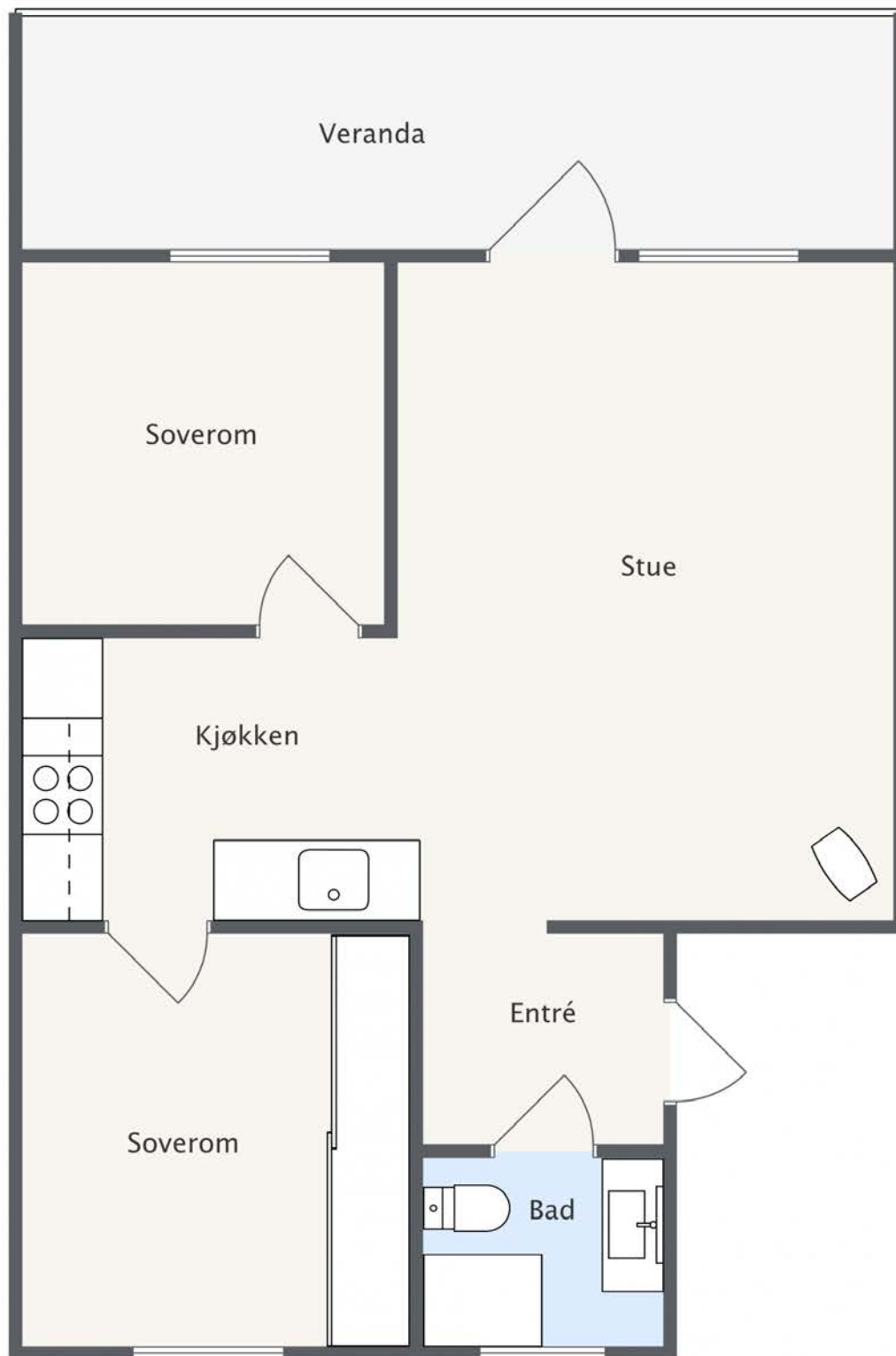








Betzy Kjelsbergs vei 147A



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Betzy Kjelsbergs vei 147 A, 3024 DRAMMEN
 DRAMMEN kommune
 gnr. 116, bnr. 35
 Andelsnummer 34

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 20863-1090

Referansenummer: BV8822

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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.

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 © Norsk takst 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en endeleilighet som fremstår som normalt vedlikeholdt.

Oppvarmingen skjer via strøm og ved.

Badet er renovert i 2023 i regi av borettslaget.

Det er registrert avvik på vedovnen og ovnsrøret, som må undersøkes nærmere for å sikre brannsikkerheten.

Leiligheten har en varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i felles vaskerom i kjelleren.

Det elektriske anlegget inkluderer et sikringsskap utenfor inngangsdøren i 2. etasje, og det anbefales en nærmere gjennomgang for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Leiligheten har to boder i kjelleren og parkering tilgjengelig utenfor bygningen.

Felles vaskerom i kjelleren med plass til vaskemaskin.

Bygget er oppført med yttervegger med platekledning og saltak tekket med takstein.

Støpt gulv i kjellerne med vegger av betong/mur.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Veranda med gulvbord og rekkverk av tre. Det er montert glass på deler av rekkverket.

Store deler av verandaen var dekket med snø, og kunne ikke kontrolleres i sin helhet.

Det anbefales videre undersøkelse når verandaen er fri for snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater, mdf-panel og himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Badet er renovert i regi av styret i borettslaget. For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (kontrollerklæring)

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt (ikke funksjonstestet).

Ifølge eier er benkeplate av nyere dato (2024)

Alder på kjøkkeninnredninger ukjent. Noe bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier opplyser om at vann og avløp fra kjøkkenet er montert utenpå vegg bak skapet på soverommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventiler i vegg,

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Plassert i felles vaskerom i kjelleren.

Sikringsskapet er plassert utenfor inngangsdøren i 2 etasje.

Varmekabler på badet (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparatet er plassert på kjøkkenet.

En røykvarsler i taket utenfor soverommet og på soverom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

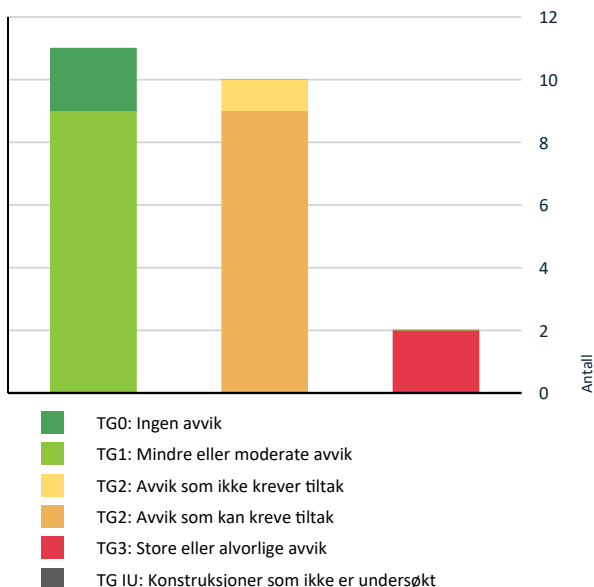
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av inndeling på tegninger, rombetegnelse fremkommer ikke på mottatte tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

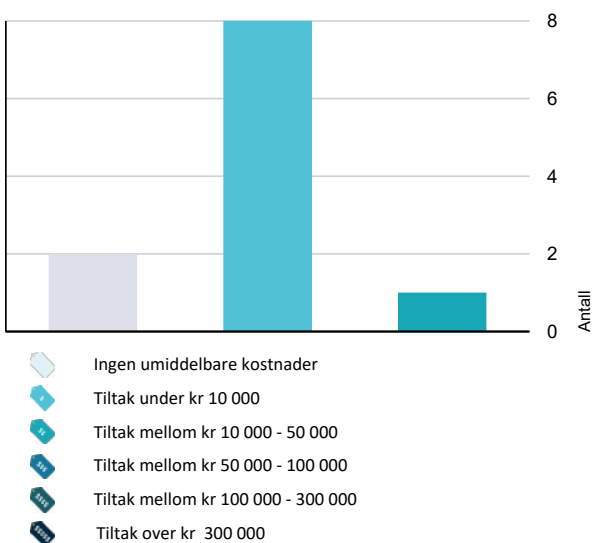
Det er etablert et soverom hvor kjøkkenet opprinnelig har vært. Dette har ikke innvirkning på bruken av boligen med tanke på bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.

Det oppfordres til å sette seg nøye inn i vedtekter, eventuelle husordensregler, og gjeldene lovverk som gjelder for den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Renovert bad, regi av borettslaget
2024	Modernisering	Lagt nytt laminat-gulv i gang, stuke/kjøkken og soverom
2024	Modernisering	Skiftet sikringer i sikringsskap, samt noe arbeid ifb. el-anlegg i boligen.
2024	Ombygging	Flyttet kjøkken og etablert et ekstra soverom

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører som subber, kan være vanskelig å åpne/lukke, samtidig som det øker slitasjen på karm og dørrblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av ytterdør som tar i karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med gulvbord og rekkverk av tre. Det er montert glass på deler av rekkverket.

Store deler av verandaen var dekket med snø, og kunne ikke kontrolleres i sin helhet.

Det anbefales videre undersøkelse når verandaen er fri for snø.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av delvis snødekt veranda

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke mottatt eller fremvist tilstandsrapport for fellesdeler av bygget.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf-panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av listverk og enkelte veggplater er ikke fagmessig utført. Listverket dekker ikke mellomrommet mellom laminatgulvet og veggene enkelte steder. Fliser under vedovn har bom og mangler fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, må det monteres breiere list, eller feillister, fliser må festes/fugens på nytt.

Veggplater med utskjæring til stikkontakter må skiftes dersom det skal utbedres, dette vurderes hovedsakelig som et estetisk avvik og utbedres eventuelt etter eget ønske.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av glippe mellom laminatgulv og gulvlist



Bilde av veggplate med utskjæring for kontakt

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Entre:

Totalt avvik er målt til ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet gjennom hele rommet.

Stue, kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Totalt avvik er målt til ca. 34 mm høydeforskjell på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

Lokalt avvik er målt til ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m

Totalt avvik er målt til ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot veranda:

Lokalt avvik er målt til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m

Totalt avvik er målt til ca. 34 mm høydeforskjell på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt. Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt. Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Ved eventuelt legging av nytt gulv, må produktet som skal benyttes være egnet for underlaget det skal legges på.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

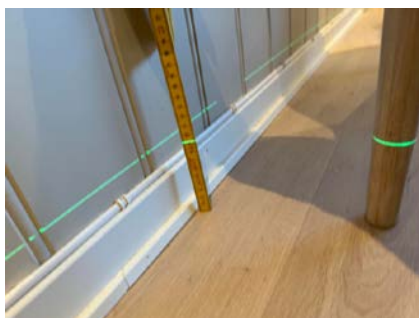
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde av måling i stue



Bilde av måling i stue

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn er ustabil (vaglete) og ovnen er ikke tilfredsstillende tilkoblet ovnsrør.

Ovnsrør ser ut til å være montert feil vei. Årsaken kan være feilmontering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må undersøkes og utbedres før bruk. TG 3 er satt på grunn av høy risiko for røyklekkasje fra vedovnen, noe som kan medføre helse- og brannfare.

Utbedringen av dette avviket er relativt enkel, og innebærer i hovedsak en korrekt montering av ovn og ovnsrør. For å sikre at det utføres riktig, anbefales det å bruke en kvalifisert fagperson. Dette for å unngå eventuelle feilmonteringer som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten til ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av glippe mellom ovn og ovnsrør



Bilde av ovnsrør

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert noe skjevheter i innvendige dører.

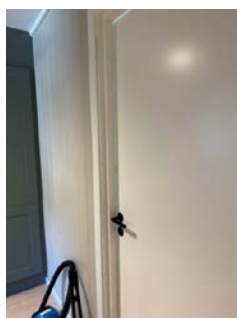
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for umiddelbar utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde av dør til soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Badet er renoverert i regi av styret i borettslaget. For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca.30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (kontrollerklæring)

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spylepanelet til toalettet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panelet må festes for å lukke avviket.

Eier opplyser om at forholdet skal meldes til styret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av spylepanelet til toalettet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

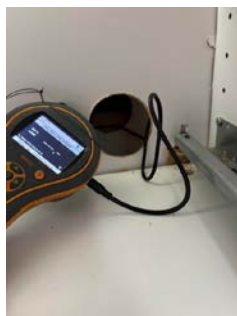
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt (ikke funksjonstestet). Ifølge eier er benkeplate av nyere dato (2024)

Alder på kjøkkeninnredninger ukjent. Noe bruksmerker på kjøkkeninnredningen.



Bilde av kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved funksjonstest registrert begrenset/reduert avtrekk fra ventilatoren.

Årsaken kan være at det er benyttet utvendig veggventil til avtrekket som ikke er egnet for formålet. Dette kan medføre redusert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må veggventilen skiftes til en ventilator/lamellventil eller tilsvarende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av ventil fra avtrekksvifte på yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eier opplyser om at vann og avløp fra kjøkkenet er montert utenpå veggen bak skapet på soverommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventiler i vegg, avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert ventil i vinduet eller veggen på et soverom mot badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av avtrekk/ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av yttervegg på soverom

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i felles vaskerom i kjelleren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 2 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.

Sikringsskapet er plassert utenfor inngangsdøren i 2 etasje.
Varmekabler på badet (ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet innmat i el.skap i 2024. Samsvarserklæring foreligger. Arbeide utført av tidligere eiere er usikkert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

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

Ja Basert på usikker historikk vedrørende det elektriske anlegget anbefales en el-kontroll

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Et brannslukningsapparatet er plassert på kjøkkenet.
En røykvarsler i taket utenfor soverommet og på soverom.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/49 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	12 367
Fradrag for andel felles gjeld	-	408 607

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Endeleilighet i 2 etasje med sentra beliggenhet og gode solforhold.
Gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, dagligvarebutikker.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Betzy Kjelsbergs vei 139A ,3024 DRAMMEN 48 m² 1960 1 sov	04-03-2024	2 490 000	2 590 000	408 609	2 998 609	62 471
2 Betzy Kjelsbergs vei 131B ,3024 DRAMMEN 49 m² 1960 1 sov	04-07-2024	2 450 000	2 450 000	408 610	2 858 610	58 339
3 Betzy Kjelsbergs vei 115B ,3024 DRAMMEN 47 m² 1957 1 sov	05-02-2025	2 490 000	2 500 000	156 571	2 656 571	56 523
4 Betzy Kjelsbergs vei 139C ,3024 DRAMMEN 49 m² 1960 1 sov	02-02-2025	2 450 000	2 300 000	408 610	2 708 610	55 278
5 Elias Kræmmers vei 19A ,3024 DRAMMEN 62 m² 1958 2 sov	18-01-2024	2 990 000	2 900 000	221 777	3 121 777	50 351
6 Betzy Kjelsbergs vei 162A ,3028 DRAMMEN 70 m² 1966 2 sov	04-04-2024	2 990 000	3 000 000	327 278	3 327 278	47 533
7 Betzy Kjelsbergs vei 154D ,3028 DRAMMEN 70 m² 1967 2 sov	11-11-2024	2 990 000	2 900 000	386 280	3 286 280	46 947
8 Betzy Kjelsbergs vei 162A ,3028 DRAMMEN 69 m² 1966 2 sov	06-02-2025	2 850 000	2 850 000	308 870	3 158 870	45 781

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter m.m, bygningsforsikring, vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter. Kr. 82 560

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 82 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 500 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 300 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet Kr. + 100 000

Beregnet tomteverdi Kr. 400 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	12		61	11
SUM	49	12			11
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue, Soverom 2	Bod, Bod 2	

Kommentar

BRA-e utgjør 2 stk. boder i kjelleren.

Boligen har et oppbevarings skap ved inngangsdøren til leiligheten på ca. 0,6 m².

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Rom utenfor boenheten som eier/revirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 2.43 m. Vil variere noe da det er registrert høydeforskjeller på gulvet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er gjort kontroll av inndeling på tegninger, rombetegnelse fremkommer ikke på mottatte tegninger.

Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Det er etablert et soverom hvor kjøkkenet opprinnelig har vært. Dette har ikke innvirkning på bruken av boligen med tanke på bruksendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renoverert i 2023 i regi av borettslaget.
Flyttet kjøkken med røropplegg.
Skiftet sikringer i sikringsskap, samt noe el-opplegg i boligen.

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	49	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom utgjør 2 stk. boder i kjelleren.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Rom utenfor boenheten som eier/revirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Liselotte Petersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	35		0	7133.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 147 A

Hjemmelshaver

Betzy Kjelsbergsvei 123-147 Brl

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BETZY KJELSBERGSVEI 123-147 BRL	976518101	H0201	NBBO	Petersen Liselotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	12 367 10.02.2025	408 607 10.02.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ifølge opplysninger mottatt via megler: Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 453,00 per måned for denne boligen. Regnskapet er ikke nærmere vurdert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Åssiden i Drammen. Området er kjent for sin gode infrastruktur og nærhet til viktige fasiliteter.

Eiendommen har gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, dagligvarebutikker, samt flotte rekreasjonsområder i marka, som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Det er kort vei til Drammen sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport, inkludert jernbane med hyppige avganger mot Oslo.

Offentlig kommunikasjon i området er godt utbygd, og det er enkel tilgang til bussforbindelser som knytter området til resten av byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: 0602335

Navn: Kommuneplanens arealplan 2014-2036

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Reguleringsplaner

Id: 060214-11

Navn: REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET.

Plantype Eldre reguleringsplan

Formål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er noe skrånende, opparbeidet med plen, asfalt samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Parkering utenfor bygningen.

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

År

1959

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

86386059

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Borettslagets bygningforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Regnskapet er ikke vurdert	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	12.08.1958	Rombenevnelse er ikke beskrevet på tegningen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.02.2025	Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	03.04.2015		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV8822>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250047	

Selger 1 navn
Liselotte Petersen

Gateadresse	
Betzy Kjelsbergs vei 147A	

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3024

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle bad ble renovert i 2023 i regi av borettslag. Nye bad og rør i henhold til gjeldende forskrifter. Ny varmtvannsbeholder som står i kjeller. Dokumentasjon fra borettslag er sendt til takstmann
Arbeid utført av	Arvid Knudsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, bekreftet fra Arvid Knudsen AS.
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vet ikke - men antar det, da det er utført i regi av styret. Dokumentasjon fra borettslag er sendt til takstmann.
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har utført arbeid på vann/avløp til kjøkken.
Arbeid utført av	Drammen Rørlegger AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nabo nevnte noe om en lekkasje i kjeller for lenge siden. Ble gjort tiltak og ikke vært siden. Vet ikke mer
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har ikke vært tilsyn på fyringsovnen. Takstmann anbefaler det
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrikerarbeid jeg har fått utført er utført av firma. Samsvarserklæring på utført arbeid sendt til takstmann. Byttet sikringer i sikringsskap, lagt opp strøm, lagt opp Plejd til taklamper, kjøkken, induksjonsovn, komfyrvakt
Arbeid utført av	Asker og Bærum Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura-201358.pdf](#)

[Faktura 1668.pdf](#)

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liselotte Petersen	98dedf8249b405f260649df 6f4dd3e6492f41fec	18.02.2025 17:24:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250047

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Betzy Kjelsbergs vei 147A - Nabolaget Åssiden - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Valbrottveien Linje 3, 51N	1 min 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	6 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 388 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 98 elever, 9 klasser	5 min 2.5 km
Øren skole (1-7 kl.) 430 elever, 19 klasser	5 min 2.4 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	14 min 1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 2.5 km

«Hyggelig og hjelpsomt nabolag. Barn får leke fritt og det er en flott blanding av eldre og unge!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

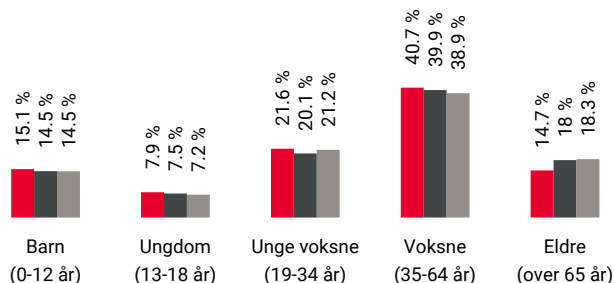
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åssiden	1 470	717
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Solhagen Rudolf Steiner barnehage (1-5 ... 48 barn	7 min 0.5 km
Preg barnehager Åssiden (1-5 år) 31 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Åssiden	7 min
Coop Extra Åssiden Post i butikk	7 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

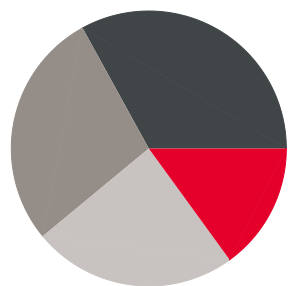
⚽ Kjøsterud skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

⚽ Lijordet balløkke 9 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 SKY Fitness Drammen 10 min 🚶

🚴 SATS Åssiden 13 min 🚶

Boligmasse



15% enebolig
33% rekkehus
28% blokk
24% annet

«Passe rolig boligområde, men allikevel veldig nær de viktigste lokale/regionale bussrutene, samt tvers over veien for massevis av bedrifter/butikker.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Gulskogen Senter

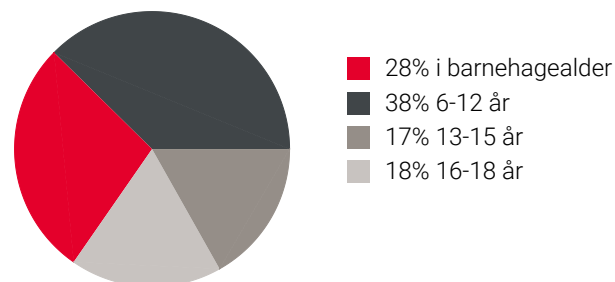
7 min 🚗



Apotek 1 Pålsøya

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



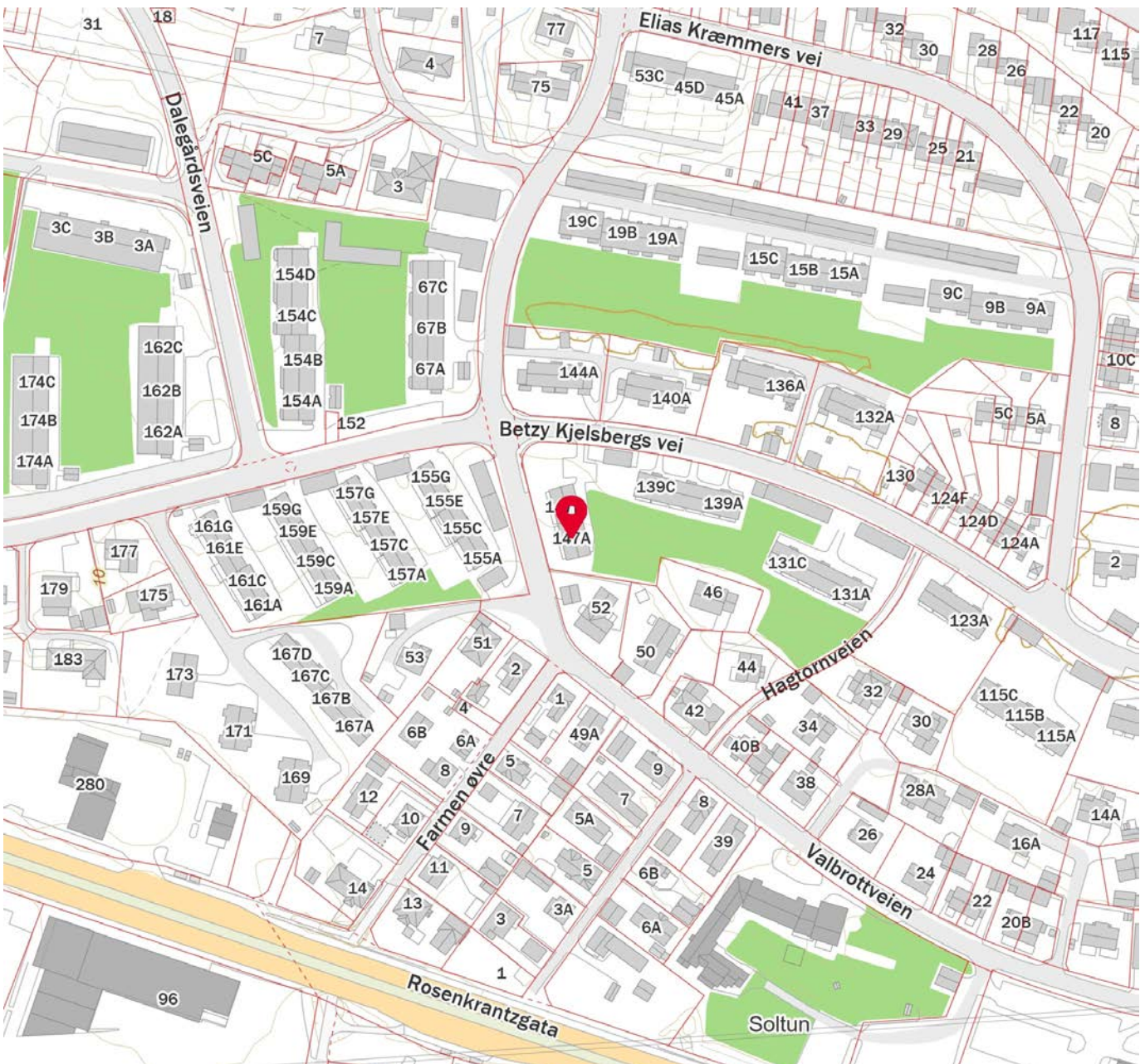
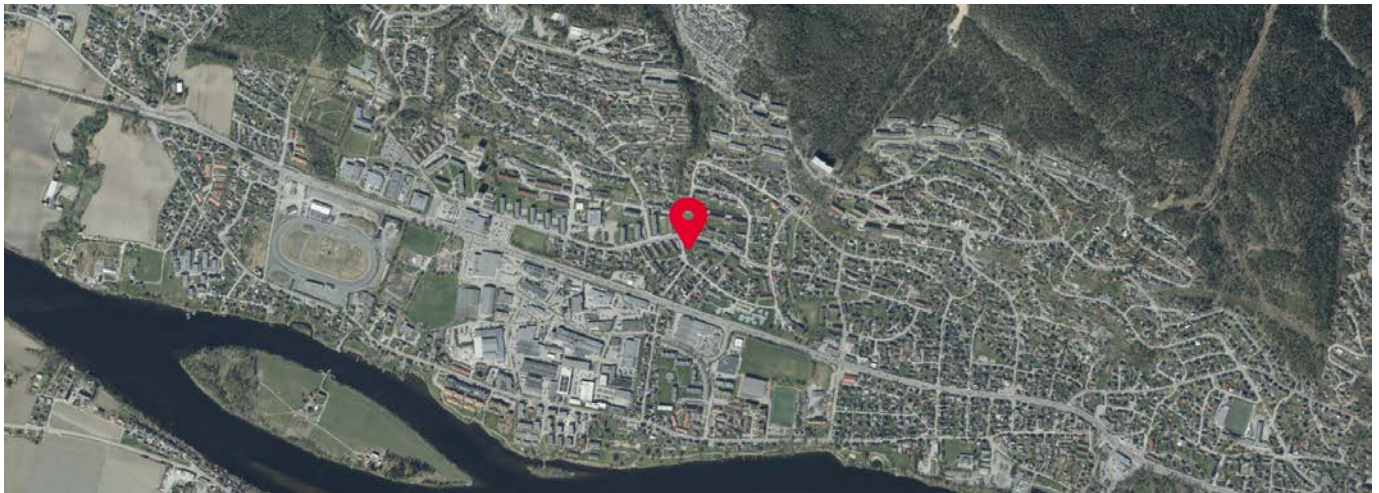
0%

49%

Åssiden
Drammen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

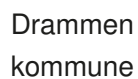
1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: <https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppgaaling/kulturminneregistrering/>

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no



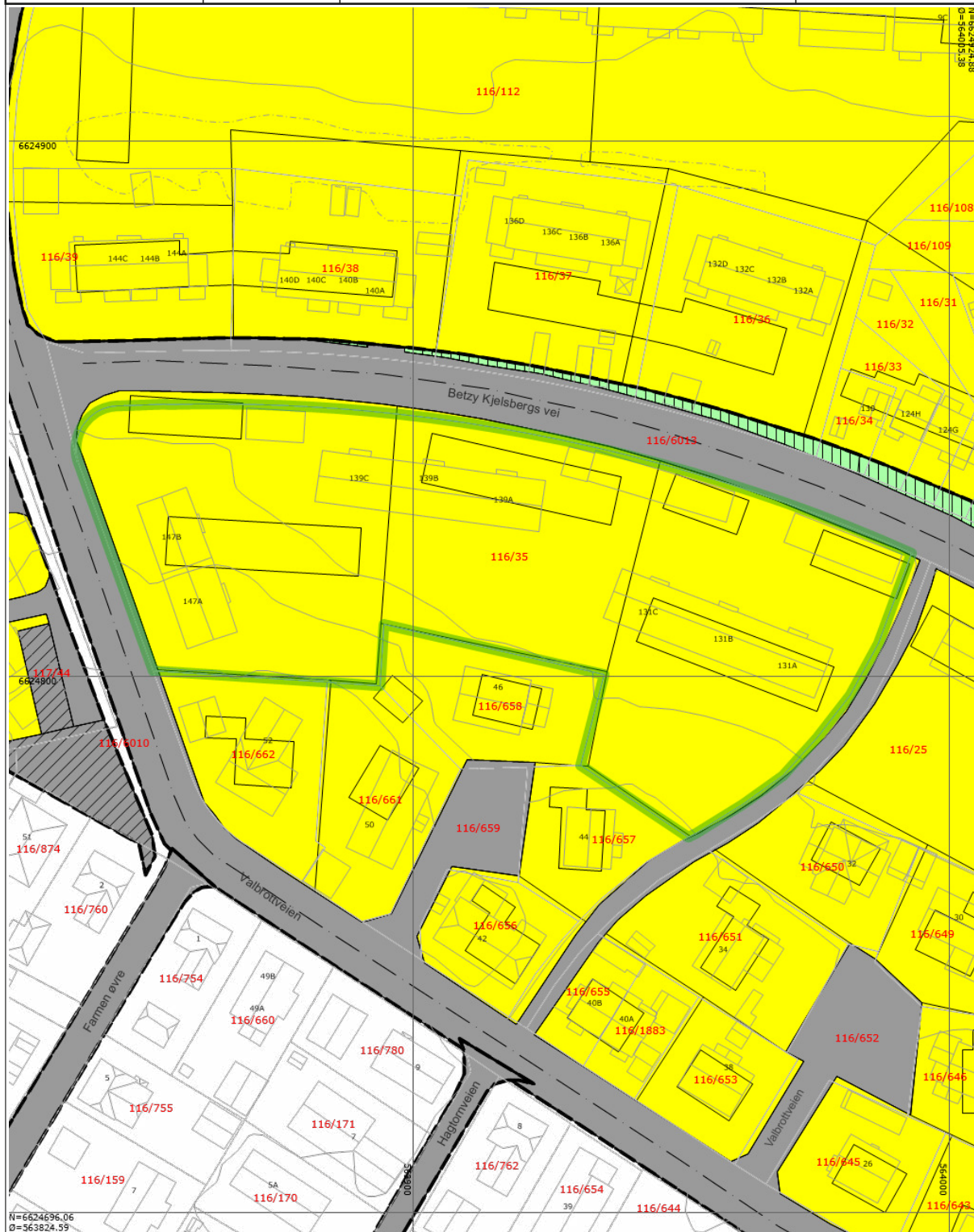
Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 147A 3024 DRAMMEN, m.fl.
----------	--

Annen info:	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR EN D
-------------	---



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje	 Boligområde
 Kjøreveg	 Parkbelte industriområde	 Felles parkeringsplass



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	116	35	0	0	Betzy Kjelsbergs vei 131A, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 131B, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 131C, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 139A, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 139B, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 139C, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 147A, 3024 DRAMMEN Betzy Kjelsbergs vei 147B, 3024 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	7112.19m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060214-11	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET. (3.3.1955)	Boliger	7058.89m ²
	3301 060214-11	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET. (3.3.1955)	Kjørevei	53.3m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

10.02.2025 10:16:23

Side 1 av 2

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Ja

3301 0602381 Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkrantzgata

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

VEDTEKTER
FOR
BETZY KJELSBERGSVEI 123-147 BORETTSLAG

Sist endret på ord. generalforsamling 13.04.2015

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Betzy Kjelsbergsvei 123-147 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som felles strøm, fellesservice, kabel-tv, evt. telefoni og bredbåndstjenester.

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

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

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Andelseierne skal få utlevert ett 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.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til boligen på borettslagets eiendom.
- (2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig ovenfor laget.
- (3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter.
- (4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og 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 husstandsfellesskapsloven § 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 gjøres retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. 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. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier dette.
- (2) Styret avklarer hvilken andelseier i borettslaget som skal få overta andelen og meddeler dette til borettslaget.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett 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. Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.
- (2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligene og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlem funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av borettslagets styre.

- (3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

4-2 Parkering, dyrehold m.v.

- (1) Ingen andelseier kan disponere mer enn en - 1 - parkeringsplass. Garasje er å anse som parkeringsplass.
- (2) Dyrehold er ikke tillatt.

En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet.

Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslaget og øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til.

Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger.

Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår og kontrakt skal undertegnes.

4-3 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jfr. lov om borettslag § 5-5.
- (3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jfr. lov om borettslag § 5-6 (1) punkt I til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.
- (4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser ovenfor borettslag, jfr. lov om borettslag § 5-8 (1).

5. Vedlikehold og forandring av bolig

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Er ikke annet avtalt, plikter borettslaget å holde eiendommen, dens bygninger med felles ledninger og anlegg i ordentlig stand.

5-2 Adgang til bolig, installasjoner

- (1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
- (2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

5-3 Forandring av bolig

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider:
ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger og andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr. punkt 5-2.
Arbeider som også kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, sa som ytterdør, vinduer o.l. jfr. punkt 5.1 og punkt 5.4.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer er gitt på følgende vilkår:

- I Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
- II Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- III VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk, eller at arbeidet er dokumentert utført på forsvarlig måte.
- IV Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
- V Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil eller mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- VI For arbeider som foretas i/på våtrom gjelder i tillegg følgende:
 - a. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen
 - b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
- VII Dersom andelseier gjennomfører slike arbeider, overtar denne det fulle ansvar for fremtidig vedlikehold, utskiftning og modernisering, se punkt 5.5 nedenfor.

5-4 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v.

- (1) Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Vedlikeholdet omfatter blant annet vedlikehold og utskiftning av innvendige dører, dørlåser, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, badekar, dusjopplegg, røropplegg, lampekupler, sikringsskap, sikringer og sikringselementer, samt elektriske ledninger, kontakter og brytere. Likeså påligger det leieren å foreta oppsteking av avløpsrør til og med egen vannlås, og videre rense sluk på veranda/balkong.

På bad omfatter andelseiers ansvar for alt vedlikehold, samt rengjøring og oppsteking av innvendige avløpsledninger til og med sluk.

Andelseieren har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alt inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen.

- (2) Andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter all istandsettelse og oppussing; utskiftning av boligen med alle innvendige flater, herunder all fornying av tapet, maling og gulvbelegg.

Ansvaret for å skifte ut inngangsdører, vinduer og radiatorer tilligger borettslaget.

Denne fordeling av ansvaret ved utskiftning gjelder også for de tilfeller hvor det heller ikke lenger er mulig eller regningssvarende å foreta en utskiftning til opprinnelig standard således at det er nødvendig å gjennomføre et moderniseringstiltak.

- (3) Alt arbeid andelseieren plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig slik at det ikke oppstår skade på boligen, andre boliger eller fellesareal, eller ulemper for andre andelseiere og beboere.
- (4) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslovens §§5-13 og 5-15.

5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen.

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

- (2) Gjennomfører en andelseier forandringer i boligen, jfr. punkt 5.2 overtar andelseier det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Likeså har andelseier ansvaret for ledninger og innretninger som andelseier selv har satt opp eller også foretatt endringer av i tilknytning til gjennomføringen av slike forandringer.

5-6 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal og oppgang i ordentlig stand.

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som parabol eller andre antenner, varmepumper, leskjermer og lignende. Samtykke til å gjennomføre slike endringer, som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 5-3 (2) med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettsloven § 5-11.

Generalforsamling den 17.04.2012 gir styret i Betzy Kjelsbergsvei 123-147 Borettslag fullmakt til å behandle saker som nevnt i borettslagets vedtekter under post 5-6, pkt. 1.

- (2) Generalforsamlingen gir andelseierne rett til å sette opp markiser på følgende vilkår: Markiser på balkonger og over vinduer skal være ensartet i hver blokk.
- (3) Hver enkelt andelseier har ansvaret for vask av sin etasjes repos (avsatser), trapp en etasje ned, samt fellesområder ellers.

Ansvaret omfatter videre å rydde og for øvrig holde andre fellesareal, spesifisert i ordensreglene og tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

Dette vedlikehold skal utføres til de tider som fremkommer av borettslagets ordensregler.

5-7 Tilfeldig skade, skadedyr.

- (1) Borettslaget har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.
- (2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styre.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommens skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

5-8 Melding om skade

Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fordeles etter fastsatt fordelingsnøkkel.

(2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

(3) For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 andre medlemmer, med minst et varamedlem eventuelt samme antall varamedlemmer som medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år.
- (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 regnskapsfører 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 tre fjerdedeler av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- (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 utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslovens § 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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Firmategning

Lederen (nestlederen) og et medlem i fellesskap tegner lagets firma.

8-5 Blokkstyrer

- (1) Det skal være 1 tillitsperson for hele borettslaget.
- (2) Funksjonstiden skal være 1 år.
- (3) Sakspapirer til årsmøter i våre fire boligblokker, skal ut til alle andelseiere i blokken før årsmøtene etter samme regler som ved Generalforsamlingen. Reglen om representasjon ved fullmakt gjelder også etter samme regler som ved generalforsamlingen.

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 regnskapsfører/revisor 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 måtte vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve 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

Konstituering
Godkjenning av årsberetning fra styret
Godkjenning av årsregnskap
Andre saker som er nevnt i innkallingen
Valg av styremedlemmer og varamedlem
Eventuelt valg av ny revisor
Fastsetting av godtgjørelse til borettslagets styre

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 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.
- (3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhand fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet avgjøres med loddtrekning ved personvalg.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i 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 og styret 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de angitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jfr. borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Integrering av beboere

12-1 Integrering av beboere

Alle styrer og grupper i borettslaget skal arbeide for best mulig integrering og deltagelse av alle andelseiere. Borettslaget skal aktivt arbeide for representasjon av andelseiere i styrer og grupper slik at disse avspeiler best mulig det store etniske mangfoldet i borettslaget. Dette er spesielt viktig i forhold til deltagelse på årsmøter, generalforsamlinger og for representasjon i styrer.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjrt: 10.02.25 Side 1 av 2

Borettslaget Betzy Kjelsbergsvei 123-147	V ³ r ref.:	255/34
BETZY KJELSBERGS VEI 147 A	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
3024 DRAMMEN	Eiere:	Liselotte Petersen
Organisasjonsnr: 976 518 101	Andelsnr:	34

FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 6 880

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Grunnkostnad

6 880

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	408 607	Gjeld siste ³ rsoppg.:	408 607
Klient ajourf. l ³ n:	16 344 317,25	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	16 344 317

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 96660157449, BoligBanken ASAAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.02.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 10.02.2025: 16 344 317

Andel av saldo: 408 608

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

Ut i fra dagens l³ n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 453,00 per m³ ned for denne boligen**Skilte opplysninger**

Klausuler:

Telefon: Mob.: 94068905

E-post: betzykjelsbv.styre@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 10.02.2025

Utest ³ ende saldo:	6 880		
Felleskostnader:	6 880	Restanse:	6 880
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

Annen formue:	12 367	Gjeld:	408 607	Andre inntekter:	420
		Utgifter:	24 351		

P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 34		Partialobligasjonsnr:

Bygning/eiendomBygge³ r: 1960G³ rds/bruksnr: 116/25, 116/35

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 9271.71

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86386059
--------------	---------------------------	-----------	----------

Faciliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1960	SS Bnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BOA	48
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Pr mnd

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjrt: 10.02.25 Side 2 av 2

Borettslaget Betzy Kjelsbergsvei 123-147	V³ r ref.:	255/34
BETZY KJELSBERGS VEI 147 A	Type:	Frittst³ ende Borettslag
3024 DRAMMEN	Eiere:	Liselotte Petersen
Organisasjonsnr: 976 518 101		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i

Fasiliteter:

Borettslaget har TV/bredb³ ndavtale med Telenor TV komplett 75T-Webox

GÅRDS- OG HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET BETZY KJELSBERGSVEI 123-147

For å skape mest mulig trivsel i vårt borettslag, er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, samarbeider og deltar i fellestiltak. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette :

1. Det er ikke tillatt å parkere inne på gårdsplassene. Ingen kan disponere mer enn 1 parkeringsplass. De som har garasje må benytte denne. Garasjeeiere har plikt til selv å vedlikeholde egen garasje. Garasjeportene skal holdes lukket.
2. Alle beboere plikter å påse at eiendommene behandles forsvarlig. Utvendig renhold, vask av trapp, kjellertrapp og renhold av fellesrom, foretas av beboerne etter tur. All trappevask skal foretas minst 1 gang pr uke, og ellers ved behov.
Se liste for vaktmesterplikter.
Beboere i I.etasje må holde det ryddig under egen veranda. Dvs. fjerne ugress, søppel o.l .
3. Gårdsplass og trappeoppganger skal ikke belemres med skjemmende ting eller noe som står i veien. Sko, skostativ, søppelposer, pappesker o.l skal ikke settes utenfor egen entredør. Andre fellesrom skal ikke benyttes som lageringsplass.
Det må heller ikke oppbevares gass eller farlige kjemikalier i kjellere.
4. Beboerne plikter, for egen regning og til enhver tid, å holde leiligheten vedlike. Holde det elektriske anlegget og røropplegg, inntil felles inntak eller nedløp, i orden.
Markiser o.l. på veranda skal være helt og pent.
5. De utgifter som påløper utenom det innvendige vedlikehold i hver leilighet, betales av beboerne i felleskap, dvs via husleien. Dersom man oppdager en skade i leiligheten eller på eiendommen forøvrig, plikter en straks å sende melding til styret.
6. Alle utgangs- og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst.
7. Alle vannkraner må lukkes forsvarlig etter bruk. Vannskader og tetting av ledninger pga uforsvarlig bruk, må betales av den som forårsaker dette, såfremt ikke styret finner at skaden er uforskyldt.
8. Om vinteren må loft- og kjellervinduer, samt alle luker, holdes lukket. Om sommeren åpnes kjellerlukene.
9. Kun toalettpapir må benyttes i toalettet.
10. Lufting gjennom entredør må ikke finne sted.

11. Mellom 23:00 og 06:30 skal det være slik ro i leiligheten at ingen beboere forstyrres. Musikklegg må ikke settes så høyt at naboer forstyrres. Barn må ikke leke i trappeoppganger eller kjellere. Vedhogging og annen banking må ikke finne sted etter kl.20:00. Søn- og helligdager skal man begrense hamring, banking eller annet støy til et absolutt minimum. (Husk nabovarsel ved selskapelighet, hamring, banking o.l)
12. Klesvask er tillatt fra 08:00 - 20:00 på hverdager. Lørdager og hverdager før helligdager kan man vaske fra 08:00- 18:00. Søn- og helligdager bør det IKKE vaskes tøy. Risting og lufting av tepper og tøy over balkongkant eller ut av vindu, må ikke forekomme. Ved tørking av tøy på balkongen, må ikke snorer strekkes høyere enn balkongkanten. Klesvask må ikke henge ute etter klokken 17:00 dagen før helligdag. Eneste tillatte bruk av tørketrommel, er kondensørketrommel.
13. Husdyrhold er generelt ikke tillatt. Tillatelse kan gis i særskilte tilfeller, og må på forhånd søkes om på eget søknadsskjema. (Fåes hos styreleder)
14. Montering av antenner, parabol, vannpumper, skilt o.l. til yttervegg / tak, må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret. Søknadsskjema kan hentes hos styreleder.
15. I søppelskuret skal det kun kastes det som det er uttak til, og ingenting annet. Det skal ikke henges glass og andre ting. Dette må leveres til oppsatte returpunkter eller gjenvinningsstasjon. Søppelkassene skal ikke fylles så fulle at de ikke kan lukkes helt igjen.
16. Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. HUSK BRANNFAREN, OG VIS HENSYN TIL NABOENE.
17. Framleie må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvar overfor laget, for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans / hennes fremleier. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger. Søknadsskjema fåes hos styreleder.
18. Styret skal kontrollere fellesarealer minst en gang i året, for å påse at det oppsatte reglement blir fulgt.
19. Forandringer av reglement må godkjennes av generalforsamlingen.
21. Melding fra styret til borettsshaveren ved rundskriv, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Vedtatt: Generalforsamling: 21.05.2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 147A
3024 DRAMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre