NORDVIK

Båtbyggerveien 22

2 soverom | 73 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Båtbyggerveien 22

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
16 Nabolagsprofil
18 Om boligen
27 Tilstandsrapport
47 Egenerklæringsskjema
52 Andre vedlegg
58 Vedlegg
87 Kontaktinfo
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv bolig på ett plan i borettslag - God intern beliggenhet - Innholdsrike felleskostnader - Pendlervennlig

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 716 669,-**
Fellesgjeld	**515 579,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 451,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Båtbyggerveien 22!

Dette er en attraktiv bolig beliggende i et hyggelig borettslag med 6 kjedede eneboliger.

Eiendommens høydepunkter:

- Bo med alt på en flate
- Parkering i carport rett utenfor døren
- Endebeliggenhet med solrike uteområder
- Meget god planløsning
- Stue med utgang til terrasse/hage
- 2 soverom
- Bad + toalettrom
- Gressklipping og en del vedlikehold inkludert i felleskostnader
- Gode lagringsmuligheter på loft

Fra boligen er det kort vei til det man trenger i hverdagen, herunder meget pendlervennlig med kort vei til buss og videre kommunikasjon til tog. Naturskjønne turområder like ved, både langs skogen og elva. Godt med handelsmuligheter i kort avstand fra boligen.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 79 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK




Think and Grow Rich
Atomic Habits















Endebeliggenheten gir et meget flott uterom med gode solforhold gjennom store deler av dagen





Uteplassen er delvis takoverbygget, samt er det montert markise - her kan du sitte lunt og nyte gode sommerkvelder

Stell av grøntarealene rundt huset er inkludert i borettslagets felleskostnader















Båtbyggerveien 22

Nabolaget Vinnesbekken - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	4 min 2.4 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 380 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Solberg skole (1-7 kl.) 588 elever, 28 klasser	6 min 2.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 360 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ... 253 elever, 18 klasser	6 min 3 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 4.1 km

Offentlig transport

Elveveien Linje 5	2 min 0.2 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

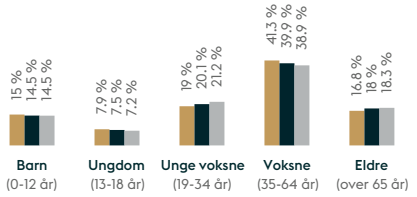
Barnehager

Vinnes barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Solbergelva sprelloppbarnehage... 115 barn	12 min 1 km
Bekkevollen sprelloppbarnehage... 99 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Xl Ligosenteret	15 min
Rema 1000 Åssiden	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinnesbekken	995	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åssiden videregående	13 min
Berskaug Idrettspark	13 min
SKY Fitness Drammen	15 min
Family Sports Club Akropolis Å...	18 min

«Trygt og trivelig»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0180/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Båtbyggerveien 22, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 250, bnr 152 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 10 i Bentsenjordet Borettslag, org.nr. 957299296

Selgere
Ida Gislerud
Alexander Lahaug Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
515 579,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 715 579,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 669,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 726 169,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom
BRA-e: 6 kvm. Utebod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 30 kvm.

Solforhold
Eiendommen har meget gode solforhold, og med intern beliggenhet i ende har man muligheten til å følge solen gjennom dagen.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.
Sportsbod i carport.

Standard
Entré/hall:
Velkommen hjem! Enkel adkomst inn til boligen via romslig carport med bod.
Entré er flislagt med varmekabler i gulv, samt downlights i tak. God plass for klesoppbevaring i romslig garderobe.
Huset for øvrig har lyse og delikate overflater, malt i en behagelig fargepalett.

Stue/kjøkken:
Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med naturlig møblering for både sofa og spisebord.
Kjøkken fra NordDesign med glatte fronter og laminert benkeplate. Komfyr og integrerte hvitevarer medfølger salget.
Rommet har både peis og varmepumpe, noe som gir behagelig oppvarming året gjennom.

Fra stuen er det utgang til en liten grønn oase. Her har du terrasse, delvis takoverbygget. Her sitter du lunt og

solrikt, med mulighet for å ta ut markise for ekstra solskjerming. Grøntområdene rundt boligen blir stelt av borettslaget.

Soverom:
Huset har to fine soverom. Hovedsoverom har god plass for klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe.
Soverommene ligger fint til i huset med tanke på solforhold, med svalere rom på kveldstid.

Bad:
Delikat og fint bad med store fliser i en dempet fargepalett. Vegghengt innredning, herunder dobbel servantløsning. Dusjhjørne med regnfallsarmatur.
Badet har varmekabler i gulv og downlights i tak, i tillegg til belysning over speilskap.

Toalettrom:
Separat toalettrom med vegghengt innredning. Flis på gulv med varmekabler, og malte flater.

Parkering
Parkering i carport av god størrelse rett utenfor døren.
Praktisk sportsbod i tilknytning til carport.
Eiendommens endebeliggenhet gir også ekstra mulighet for parkering i innkjørsel, da dette ikke blokkerer for andre.

Modernisering og påkostninger
Oppgradering utført av tidligere eier, antatt rundt 2022:
- Nyoppusset lekkert flislagt bad med dusjnisje
- Fornyet kjøkkeninnredning med Kjøkkenfornyern
- Nyoppusset toalettrom med varmekabler
- Nytt utvendig tak (borettslaget)
- Ny varmepumpe

2023:
- Nye vinduer på soverommene

Oppgraderinger utført i selgers botid:
- Malt boligen innvendig, unntatt yttergang og WC
- Montert nye kompaktdører fra Eggedal sag

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Tidligere eier opplyser: Badet ble bygget opp på nytt i 2022 helt fra reisverk.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Tidligere eier opplyser: Ble gjort på egeninnsats.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært. Tidligere eier har vist frem film og bilder av arbeidet.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tidligere eier opplyser: Byggemester David Evensen la nytt tak i 2022/2023.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, samsvarserklæring foreligger. Tidligere eier opplyser: Oslo Akershus Elektro og Klima AS ved Vegard Hallingstad.
Skiftet all ute belysning. Montert spotter i tak både inne og i carport. Lagt opp nye kurser til varmepumpe, massasjebad og varmvannsbereder. Montert belysning under kjøkkenskap og i baderomsinnredningen. Fjernet arbeid som tidligere, før jeg kjøpte, var gjort av ufaglærte. Lagt varmekabler i gangen og skiftet termostat på varmekabler på badet.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Utskiftning av vindu på soverommene er gjort av borettslaget i 2023. Tidligere eier opplyser: På kjøkkenet er det lagt glassplater mellom kjøkkenbenk og kjøkkenskap. Arbeidet er utført av Glassmester 1.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Tidligere eier opplyser: Fant råteskader på bad ved opp pussing. Derfor ble det revet ned til reisverk og bygget opp igjen.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Tidligere eier opplyser: Var feier her våren 24. De hadde ingen kommentarer. Trengte ikke tilsyn før om 6 år.
- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Noe maur observert i slutten av februar, satte ut mauerlokkebokser og har ikke sett noe siden mars. Borettslaget har avtale med Anticimex AS.
- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Tidligere eier opplyser: Markiseduken er mulig klar for utskifting. Det er tak over deler av terrassen, så markisen har ikke vært i bruk de to årene jeg har bodd her.
- Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Det vil på sikt komme påbud om utskiftning av vannmåler fra kommunen

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Tak: Takkonstruksjon av trekonstruksjoner i saltaksform, tekket med aluminiumsplater.
Yttervegger: Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner.
Etasjeskille: Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
Grunnmur: Grunnmur av betong.

Vannrørsystemet består av kobber og plast.
Avløpsrør av plast.
Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstank på ca. 110 liter fra 2021 er plassert i skap under kjøkkenbenken. I tillegg er det varmtvannsbereder i høyskap på kjøkkenet.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet på vinduer fra byggeår. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.
- Dører: TG 2 settes på grunn av ytterdørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, hvor avvik er målt i stue.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Bad: TG 2 settes da det er påvist enkelte ujevnheter og noe ufagmessig utførelse av flisarbeidet, TG 2 settes på grunn av ukjent utførelse på membran/tettesjikt, manglende dokumentasjon, samt at sluket trolig er fra byggeår. TG 2 settes kun på servanten da det er påvist mindre sprekk/hakk. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket på ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Radon: Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og frittstående komfyr medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler i entré, toalettrom og bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 451,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad kr 6 677,- (felles bygningsforsikring, betjening av fellesgjeld (renter og avdrag), renovasjon, grunnpakke kabel-tv og internett, sommer og vintervedlikehold (plenklipping, snømåking), diverse drift og vedlikehold
- A-konto vann/avløp kr 774,- (avregnes årlig, vannmåler må påregnes skiftet)

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 945 809
Som sekundærbolig: kr 3 783 237

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Borettslaget

Om borettslaget
Bentsenjordet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 957299296. Borettslaget består av 6 boenheter
Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.
Se vedtekter for nærmere beskrivelse av ansvar for vedlikehold av de ulike bygningsdelene.

Innkalling til årets årsmøte med tilhørende årsmelding fra styreleder og regnskap/budsjett ligger vedlagt i prospektet.

Utdrag fra årsmeldingen:
"Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Skiftet kledning på deler av bygningsmassen
- Utvendig maling
- Utbedring av utvendige rør på deler av bygningsmassen"

I tillegg legges det til bytting av tak i regi av borettslaget.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Kommunen, og dernest borettslaget og deretter boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 515 579,-pr. 13.05.2026

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 611,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et overskudd på kr 34 976,- for 2025, samt er det budsjettert med et overskudd på kr 31 932,- for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Borettslaget har ikke husordensregler som regulerer husdyrhold, og selger opplyser om at det er flere beboere som har husdyr.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86411554

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 374 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et hyggelig borettslag bestående av to rekker med boliger i kjede.
Borettslaget har totalt 6 boliger på tomten, som er lettstelt og pent opparbeidet med fine grøntarealer.
Gressklipping er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en enkel hverdag.
Tomten er tilnærmet flat, med praktisk adkomst direkte inn til romslig carport.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde med nærhet til naturskjønne områder langs elva.
Her bor du stille og rolig, samtidig som det man trenger i hverdagen ligger like i nærheten.

Eiendommen ligger meget pendlervennlig til, med umiddelbar nærhet til bussavganger som tar deg ned til Drammen sentrum med linje 5, samt nærhet til linje 1 med hyppigere avganger.

Det er rikt med tur- og rekreasjonsmuligheter utenfor døra. Her har du både skogen og elva like ved, noe som gir uendelige muligheter med tur- og løypenett.
Rusler man ned Buskerudveien kan man følge elva hele veien inn til byen, hvor man på veien møter på fine fasiliteter som volleyball, badeplass, gressletter mm.
Tar du turen over broa på Vinnes kan man følge Vinneslia oppover til lysløypa og videre opp til Knabben. Om man har hund i familien, er det også ypperlig med gangavstand til Drammen hundepark hvor hundene kan leke fritt eller gå på ulike kurs.

Det er i tillegg treningssenter som Sky fitness, Sprek og Sats base i nærheten.
Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen for øvrig, hvor Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter. Mer informasjon finner du på www.aif.no.
På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.

Boligen ligger fint til med ulike handelsmuligheter i nærområdet.
Rema 1000, Meny og en meget innholdsrik Kiwi XL ligger få minutter fra boligen, samt er det ulike møbel- og varehus her.
Godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud.

For øvrig er det kort vei til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger og leilighetsbygg

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon med buss. Linje 5 har avganger ca hvert 30. minutt fra Buskerudveien mot Drammen sentrum og Drammen stasjon. Vy express har holdeplass på Travbanen og har avganger mot Oslo. For mer informasjon se www.brakar.no eller www.vy.no

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole. Flere barnehager i området, herunder både Vinnes barnehage og Norlandia Solbergelva barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.06.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Boligen samsvarer med byggemeldte tegninger stemplet 24.08.1988, med unntak av at kjøkken og stue ikke er adskilt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst fra offentlig vei via privat vei for Båtbyggerveien (tinglyst adkomstrett).

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Boligen er regulert under reguleringsplan Regulering av Kjøsterud gård på Åssiden (06.03.1961) som:
- Boliger

Relaterte planer til eiendommen er:
- Detaljregulering for Kjøsterud nordre, gnr/bnr 117/501 m fl (13.2.2024)
- Områderegulering for travbanen - Berskaug (14.6.2023)
- Reguleringsplan for Kjøsterud nordre (Buskerudveien 210 mfl) (27.10.2009)

Det må påregnes utvikling av området i fremtiden, da særlig området rundt Drammen travbane.

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

15.07.1992 - Dokumentnr: 6144 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:250 Bnr:2 Snr:1-20
Gjelder denne registerenheten med flere.
Omhandler borettslagets forpliktelse til felles drifts- og vedlikeholdsansvar for veiadkomst fra Buskerudveien, vederlagsfri bruksrett, rett til vedlikehold av vann/avløpsledninger mm. Servitutten er vedlagt i prospektet.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 229,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900 (1. inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 454,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Kjedehus
Båtbyggerveien 22, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 250, bnr. 152
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1640 **Eiendomsverdi ref nr:** IP4050

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

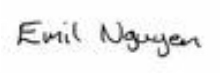
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Takkonstruksjon av trekonstruksjoner i saltaksform, tekket med aluminiumsplater.
Yttervegger: Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner.
Etasjeskille: Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
Grunnmur: Grunnmur av betong.

Oppvarming:
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler i entré, toalettrom og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Kjedehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 1991 og 2023.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør datert til 2015.

Boligen har en terrasse på ca. 30 m². Uteområdet er tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.

Boligen har elementpipe fra byggeår, utstyrt med vedovn i stuen.

Innvendige dører i boligen består av kompakte, glatte dører med dørblader fra 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

NordDesign kjøkken
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet har fliser med elektriske varmekabler. Vegger har malte plater. Himling av takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og plast.

Avløpsrør av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstank på ca. 110 liter fra 2021 er plassert i skap under kjøkkenbenken. I tillegg er det varmtvannsbereder i høyskap på kjøkkenet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

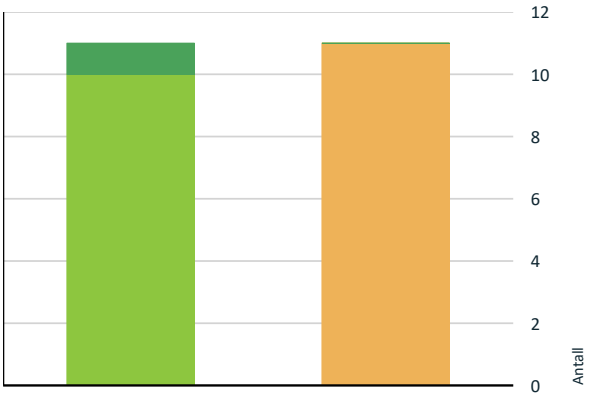
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1991

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 1991 og 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør antas fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av ytterdørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en terrassedør.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting. Det er opplyst at terrassedøren subber noe på vinterstid.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 30 m².

Tilstandsrapport

Uteområdet er tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.
- Takessplater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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.

Det er målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår, utstyrt med vedovn i stuen.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av kompakte, glatte dører med dørblader fra 2026.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst å være oppført på egeninnsats.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe ujevn og ufagmessig utførelse av flisarbeid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det er påvist enkelte ujevnheter og noe ufagmessig utførelse av flisarbeidet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

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

- Det er ukjent utførelse på membran på badet, sluket antas fra byggeår.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid på badet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes på grunn av ukjent utførelse på membran/tettesjikt, manglende dokumentasjon, samt at sluket trolig er fra byggeår.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er påvist noe mindre riss/hakk på servanten.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TG 2 settes kun på servanten da det er påvist mindre sprekk/hakk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

NordDesign kjøkken
Innredning:
- Glatte fronter.

- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har fliser med elektriske varmekabler. Vegger har malte plater. Himling av takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Det mangler tettemuffer på varerørene til vannrørene i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrørene i boligen antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 7-10 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 110 liter fra 2021 er plassert i skap under kjøkkenbenken. I tillegg er det varmtvannsbereder i høyskap på kjøkkenet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tidligere eier opplyser: Oslo Akershus Elektro og Klima AS ved Vegard Hallingstad.
   Skiftet all ute belysning. Montert spotter i tak både inne og i carport. Lagt opp nye kurser til Varmepumpe, masasjebad og varmvannsbereder. Montert belysning under kjøkkenskap og i baderoms innredningen. Fjernet arbeid som tidligere, før jeg kjøpte, var gjort av ufaglærte. Lagt varmekabler i gangen og skiftet termostat på varmekabler på badet.

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 varmtvannsbereder, 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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre radonmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	73	6		79	30
SUM	**73**	**6**			**30**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, soverom 2, toalettrom, entré, bad, stue, kjøkken	Utebod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 30 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Ida Gislerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	250	152		0	2374.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Båtbyggerveien 22

Hjemmelshaver
Bentsenjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BENTSENJORDET BORETTSLAG	957299296			Johansen Alexander Lahaug, Gislerud Ida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/IP4050

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0180/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Båtbyggerveien 22, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Ida Gislerud, Alexander Lahaug Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86411554
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser: Badet ble bygget opp på nytt i 2022 helt fra reisverk.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser: Ble gjort på egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har vist frem film og bilder av arbeidet.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Byggemester David Evensen la nytt tak i 2022/2023

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Hus på en flate uten kjeller

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Oslo Akershus Elektro og Klima AS ved Vegard Hallingstad. Skiftet all ute belysning. Montert spotter i tak både inne og i carport. Lagt opp nye kurser til Varmepumpe, masasjebad og varmvannsbereder. Montert belysning under kjøkkenskap og i baderoms innredningen. Fjernet arbeid som tidligere, før jeg kjøpte, var gjort av ufaglærte. Lagt varmekabler i gangen og skiftet termostat på varmekabler på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vindu på soverommene er gjort av borettslaget i 2023 . Tidligere eier opplyser: På kjøkkenet er det lagt glassplater mellom kjøkkenbenk og kjøkkenskap. Arbeidet er utført av Glassmester 1

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser: Fant råteskader på bad ved opp pussing. Derfor ble det revet ned til reisverk og bygget opp igjen

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser: Var feier her våren 24. De hadde ingen kommentarer. trengte ikke tilsyn før om 6 år

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Noe mauer observert i slutten av februar, satte ut mauerlokkebokser og har ikke sett noe siden mars. Borettslaget har avtale med Anticimex AS.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyser: Markiseduken er mulig klar for utskifting. Det er tak over deler av terrassen, så markisen har ikke vært i bruk de to årene jeg har bodd her.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det vil på sikt komme påbud om utskiftning av vannmåler fra kommunen

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

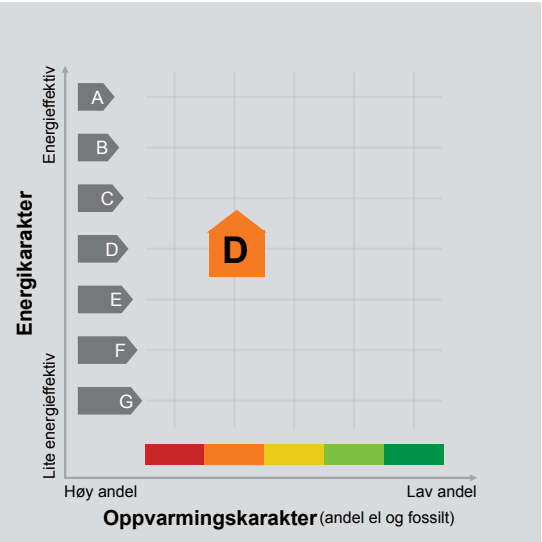
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0180/26

ENERGIATTEST

Adresse	Båtbyggerveien 22
Postnummer	3057
Sted	SOLBERGELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	250
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19932761
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-8131
Dato	13.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Vedtekter

for **Bentsenjordet** borettslag org nr 957 299 296

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 04.06.2004, sist endret 08.06.2007, sist endret 09.09.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bentsenjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nedre Eiker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har kommunen og dernest andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, 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.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Bentsenjordet Borettslag

Dato og sted

Dato: Fredag 05.06.2026 kl. 18:00

Sted: Hos styreleder

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 34.976,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 15.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

Det er ingen innkomne saker i år.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

6.4 Valgkomitè

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Med vennlig hilsen for styret
04.05.2026
Bjørn Harald Bråthen

Styrets årsmelding 2025 for Bentsenjordet Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Bentsenjordet Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 957299296. Borettslaget består av 6 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Bjørn Harald Bråthen
Styremedlem, Cama Sadic
Styremedlem, Torunn Johansen
Varamedlem, Vigdis Hartberg Buhagen

Valgkomitè:

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat:
Varadelegat:

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 0 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 0 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Bentsenjordet Borettslag.

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

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

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Skiftet kledning på deler av bygningsmassen
- Utvendig maling
- Utbedring av utvendige rør på deler av bygningsmassen

Kommunikasjon

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

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86411554. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 bolig i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det ingen juridisk andelseier i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

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

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer

informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
15.04.2026
Bjørn Harald Bråthen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**209 179**	**147 846**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	34 976	81 728
Opptak lån / avdrag på lån	-18 941	-20 395
Årets endring i disponible midler	**16 034**	**61 333**
Disponible midler 31.12	**225 214**	**209 179**

Resultatregnskap Bentsenjordet Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	529 505	524 808	534 600	536 485
Andre inntekter	1	0	0	0	300
Sum inntekter		**529 505**	**524 808**	**534 600**	**536 785**
Kostnader					
Personalkostnader	2	19 397	17 115	17 115	19 397
Kommunale avgifter		74 735	66 384	79 842	75 000
Strøm og annen energi	3	5 214	5 474	12 000	8 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	53 999	19 768	48 000	63 000
Løpende driftskostnader	5	38 778	35 910	40 000	40 000
Administrativ konsulentbistand	6	52 932	48 771	47 700	51 396
Digitale tjenester		34 728	33 288	32 000	35 000
Forsikringer		20 458	16 893	21 901	22 415
Andre driftskostnader	7	12 236	12 198	11 800	11 800
Sum driftskostnader		**312 478**	**255 800**	**310 358**	**326 008**
Driftsresultat		**217 027**	**269 007**	**224 242**	**210 777**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		301	246	0	0
Andre finansinntekter		1 833	1 465	0	0
Rentekostnader		184 185	188 991	217 469	178 845
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-182 051**	**-187 279**	**-217 469**	**-178 845**
Årets resultat		**34 976**	**81 728**	**6 773**	**31 932**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		34 976	81 728	0	0
Sum disponeringer		**34 976**	**81 728**	**0**	**0**

Balanse - Bentsenjordet Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	267 000	267 000
Bygninger	8	4 113 600	4 113 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**4 380 600**	**4 380 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	32 937	25 459
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		268 798	254 536
Sum omløpsmidler		**301 735**	**279 994**
SUM EIENDELER		**4 682 335**	**4 660 594**

Balanse - Bentsenjordet Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital		-168 264	-203 239
Sum egenkapital	**10**	**-167 664**	**-202 639**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	3 093 478	3 112 419
Borettsinnskudd		1 680 000	1 680 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 349	33 764
Påløpne renter		450	492
Annen kortsiktig gjeld	12	5 721	36 558
Sum gjeld		**4 849 998**	**4 863 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 682 335**	**4 660 594**

Sted: Solbergelva, dato: 14/4-26

Bjørn Harald Bråthen
Styreleder

Cama Sadic
Styremedlem

Torunn Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. 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.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	480 744	480 744
3608 Vannmåler, vann/avløp	48 761	44 064
Sum	**529 505**	**524 808**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	17 000	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	2 115
Sum	**19 397**	**17 115**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	5 214	5 474
Sum	**5 214**	**5 474**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 631	9 608
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 368	9 983
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	178
Sum	**53 999**	**19 768**

Konto 6610 reparasjon og vedlikehold fellesanlegg gjelder Anticimex AS serviceavtale for periode 1.1.-31.12.2025 kr 10 598,92,vedlikehold elektro 25 kr 4 421,13, rensing av ventilasjonsanlegg kr 13 350 og kostnad brannanlegg 25 kr 1 998,00..

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	37 903	35 910
6730 Honorar for teknisk rådgivning	875	0
Sum	**38 778**	**35 910**

Konto 6395 "sommer og vintervedlikehold" kr 37 903,27 gjelder snømåking/strøing 2025 kr 11 613,27 og klipping av Kryp mispel mot garasje vegg, gressklipping, kjøring hageaffal kr 26 290,00

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 650	3 075
6710 Forretningsførerhonorar	46 254	43 968
6711 Honorar administrative tjenester	3 028	1 728
Sum	**52 932**	**48 771**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	8 369	7 348
6550 Driftsmateriale	0	817
7450 Kontingent boligbyggelaget	1 800	1 800
7720 Generalforsamling / Årsmøte	678	1 034
7770 Bank og kortgebyrer	1 430	1 200
7790 Annen kostnad	-40	0
Sum	**12 236**	**12 198**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	267 000	267 000
1100 Bygninger	4 113 600	4 113 600
Sum	**4 380 600**	**4 380 600**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Andre fordringer

	År 2025	År 2024
1500 Kundefordringer	5 900	0
1564 Periodisering	27 037	24 295
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 164
Sum	**32 937**	**25 459**

Konto 1564 "periodisering" kr 27 036,69 gjelder Anticimex AS avtale 1.1.-31.5.2026 kr 4 543,69 og forsikring 2026 kr 22 493,00.

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	600	600
Opptjent egenkapital	-168 264	-203 239
SUM EGENKAPITAL	**-167 664**	**-202 639**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinan siering/reh.av tak
Lånenummer:	**96660155748**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	3 170 000
Lånesaldo 01.01:	3 112 419
Avdrag i perioden:	18 941
Lånesaldo 31.12:	**3 093 478**
Saldo 5 år frem i tid:	2 950 045

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660155748	6	515 580	3 093 480

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2025	År 2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	5 095	35 910
2998 Periodisering	627	649
Sum	**5 721**	**36 558**

Konto 2990 "annen kortsiktig gjeld" gjelder avsetning komm.avg.25 til avregning i 2026.

Konto 2998 "periodisering" gjelder strøm for desember 2025.

Til generalforsamlingen i
Bentsenjordet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Bentsenjordet Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 34 976. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220.06.81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 04. mai 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
051 Mjøndalen - Telefon 03-87 66 80
Telefax 03-87 99 15

Vår ref.
SNI/1590/

Deres ref.

Dato: 04.06.1991

NEBBL
Postboks 163
3051 MJØNDALEN

FERDIGATTEST

Ferdigattest er gitt for gnr.50 bnr.2 adr.Båtbyggerveien 22,
3057 Solbergelva.

Byggherre: NEBBL

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

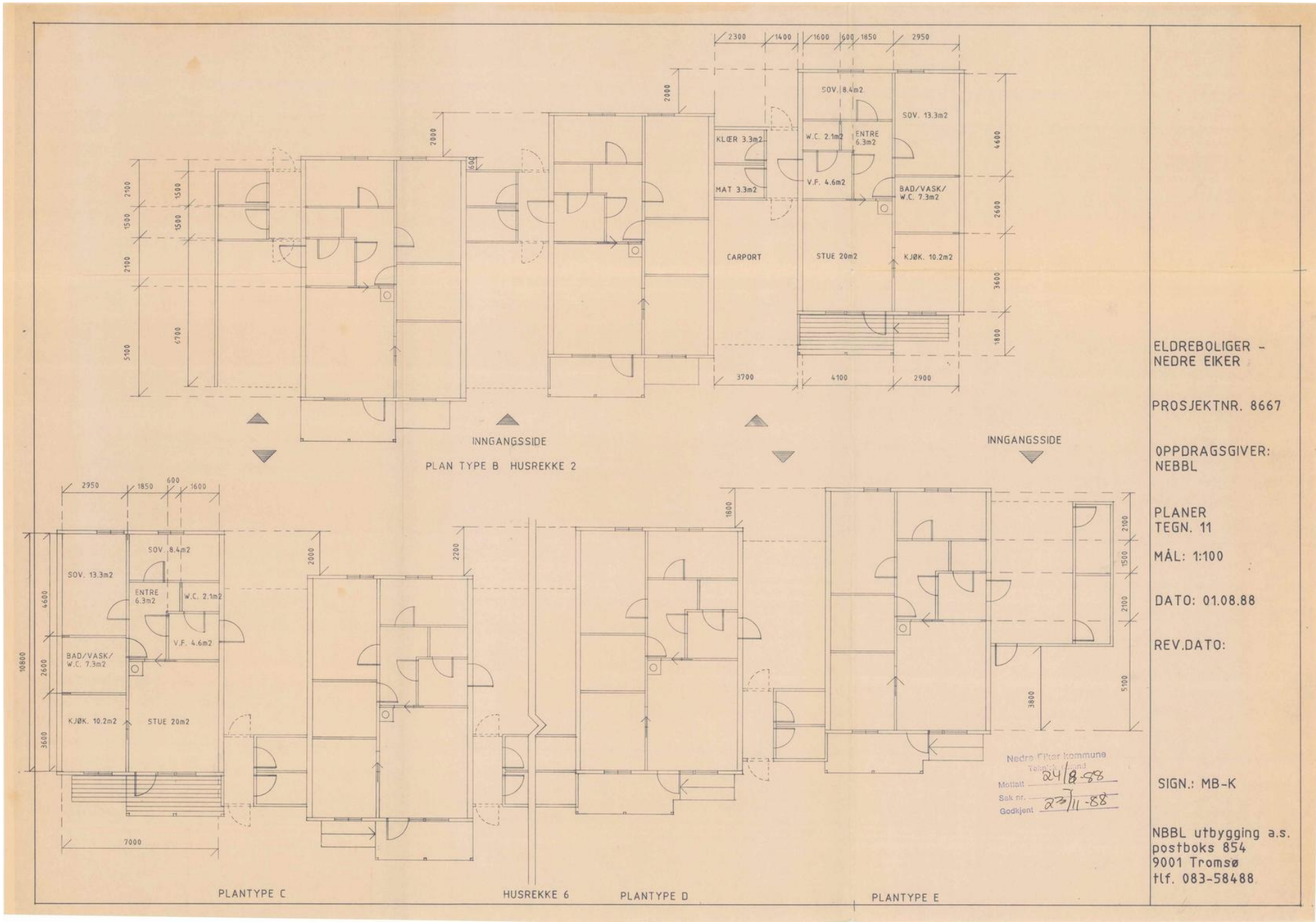
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 93.

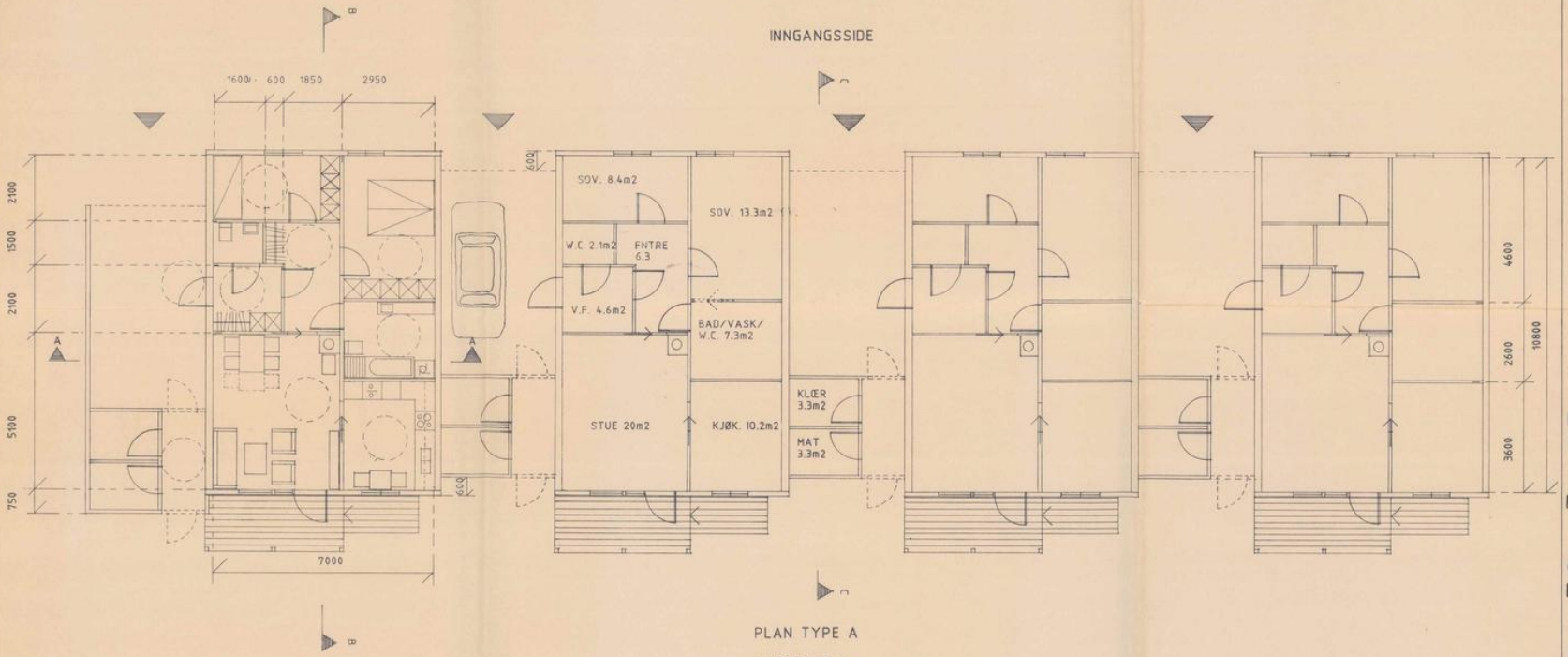
Eventuelle merknader:

- BRANNSLOKNINGSAPPARAT 6 KG ABE SKAL OPPHENGES I VINDFANG FØR INNFLYTTING.

Med hilsen

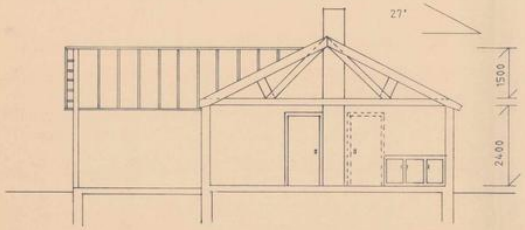
Sverre N. Iversen e.f.


2300
1400
1600
600
1850
2950
SOV. 8.4m2
SOV. 13.3m2
W.C. 2.1m2
ENTRE 6.3m2
KLÆR 3.3m2
MAT 3.3m2
V.F. 4.6m2
BAD/VASK/ W.C. 7.3m2
CARPORT
STUE 20m2
KJØK. 10.2m2
4600
2600
3600
1800
3700
4100
2900
INNGANGSSIDE
INNGANGSSIDE
PLAN TYPE B HUSREKKE 2
2950
1850
600
1600
SOV. 8.4m2
SOV. 13.3m2
ENTRE 6.3m2
W.C. 2.1m2
V.F. 4.6m2
BAD/VASK/ W.C. 7.3m2
KJØK. 10.2m2
STUE 20m2
10800
7000
3800
5100
PLANTYPE C
HUSREKKE 6
PLANTYPE D
PLANTYPE E
Nedre Eiker kommune
Teknisk avd.
Mottatt 24/8-88
Sak nr.
Godkjent 23/11-88
ELDREBOLIGER - NEDRE EIKER
PROSJEKTNR. 8667
OPPDRAGSGIVER: NEBBL
PLANER
TEGN. 11
MÅL: 1:100
DATO: 01.08.88
REV.DATO:
SIGN.: MB-K
NBBL utbygging a.s.
postboks 854
9001 Tromsø
tlf. 083-58488

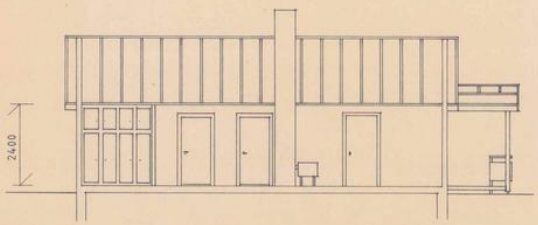


PLAN TYPE A

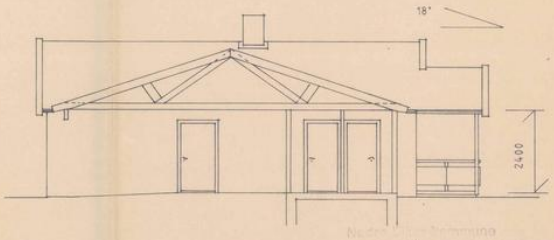
HUSREKKE 1



SNITT A - A



SNITT B - B



SNITT C - C

Mottatt 24/8-88

Sak nr.

Godkjent 23/11-88

ELDREBOLIGER
NEDRE EIKER

PROSJEKTNR. 8667

OPPDRAGSGIVER:
NEBBL

PLANER OG SNITT
TEGN. 10

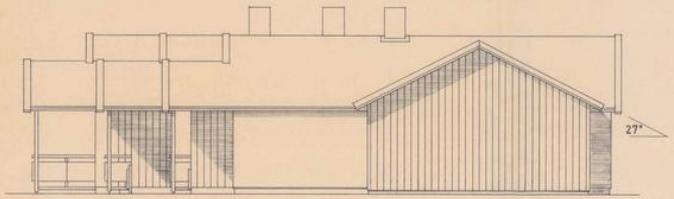
MÅL: 1:100

DATO: 01.08.88

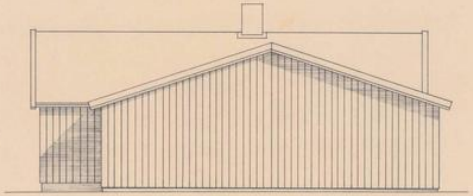
REV.DATO:

SIGN.: MB-K

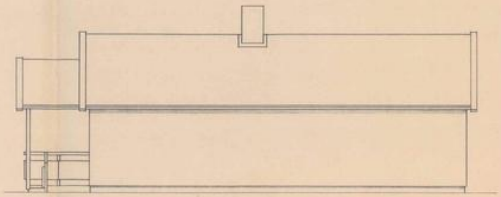
NBBL utbygging a.s.
postboks 854
9001 Tromsø
tlf. 083-58488



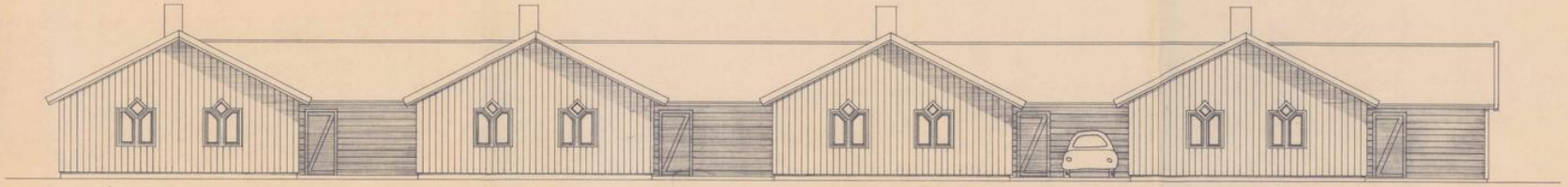
FASADE SYD
(HUSREKKE 6)



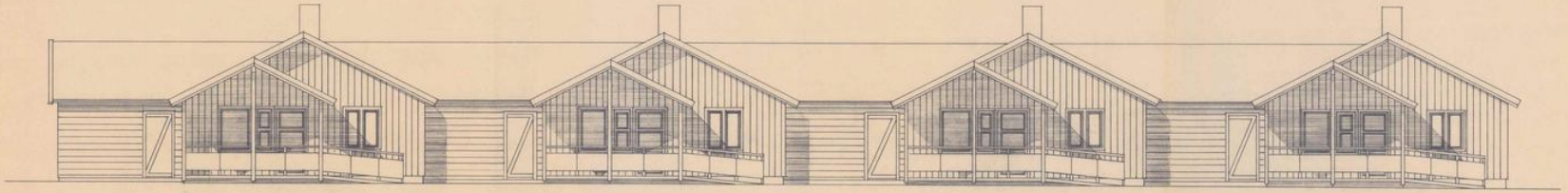
FASADE NORD-VEST
(HUSREKKE 1)



FASADE SØR-ØST
(HUSREKKE 1)



FASADE NORD-ØST
(HUSREKKE 1)



FASADE SØR-VEST
(HUSREKKE 1)

Nedre Eiker kommune
Teknisk naemnd
Nedre Eiker kommune
Teknisk
Mottatt 24/8-88
Sak nr.
Godkjent 23/11-88

ELDREBOLIGER-
NEDRE EIKER

PROSJEKTNR. 8667

OPPDRAGSGIVER:
NEBBL

FASADER
TEGN. 12

MÅL: 1:100

DATO: 01.08.88

REV.DATO

SIGN.: MB-K/BJ

NBBL utbygging a.s.
postboks 854
9001 Tromsø
tlf. 083-58488

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 250	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Båtbyggerveien 22 3057 SOLBERGELVA, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Stikkrenne	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Annet		

Doknr: 6144 Tinglyst: 15.07.1992 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
15 JULI 1992
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6144

SOLB eiendomsmegl

ERKLÆRING

Bentsenjordet Borettslag tilknytett Nedre Eiker Boligbyggelag som hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr 50 bnr 2 og utskilt parsell - heretter benevnt bnr 152 erklærer herved følgenc

Bentsenjordet Borettslag og fremtidige eiere av seksjoner på eiendommen gnr 50 bnr 2 er herved forpliktet av felles drifts og vedlikeholdsansvar for veiadkomst fra Buskerudveien.

Eiendommen gnr 50 bnr 152 skal ha vederlagsfri adkomstrett over gnr 50 bnr 2 f sine beboere, gjester m.v. Dette gjelder både for biler og gangrett, samt rett gjesteparkering og bruk av lekeplasser på gnr. 50 bnr. 2.
Vedlikeholdskostnader forbundet med felles adkomstvei skal fordeles mellom eier av de 2 eiendommer etter det antall bruksenheter som eksisterer.

Driftskostnader for felles lys i forbindelse med adkomstveien skal på tilsvarende måte fordeles mellom eierne av de 2 eiendommer etter det eksisterende antall bruksenheter. Dette gjelder også eventuelt krav fra Energiverk om montering av diverse påkrevd utstyr m.v.

Senere eiere av eiendommen gnr 50 bnr 2 - ved dets styre er forpliktet til å inng særskilt drifts og vedlikeholds avtale for adkomstveien med Bentsenjordet Boretts

Manglende vann og kloakkledninger samt eventuelt tekniske installasjoner i grunr skal kunne bli utbedret/reparert over den annens grunn uten innhentet samtykke. Dog skal informasjon gis til formann eller et annet styremedlem dersom dette er mulig. Den av partene som utfører arbeidet er selv økonomisk ansvarlig for dett og plikter å istandsette tomten slik den var før arbeidet startet.
Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen gnr 50 bnr. 2 som en heftelse.

Mjøndalen, 29/6 - 92

Nils Skoglund Pedersen
for Bentsenjordet Borettslag
ifølge firmaattest

TINGLYST
15 JULI 1992
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6144

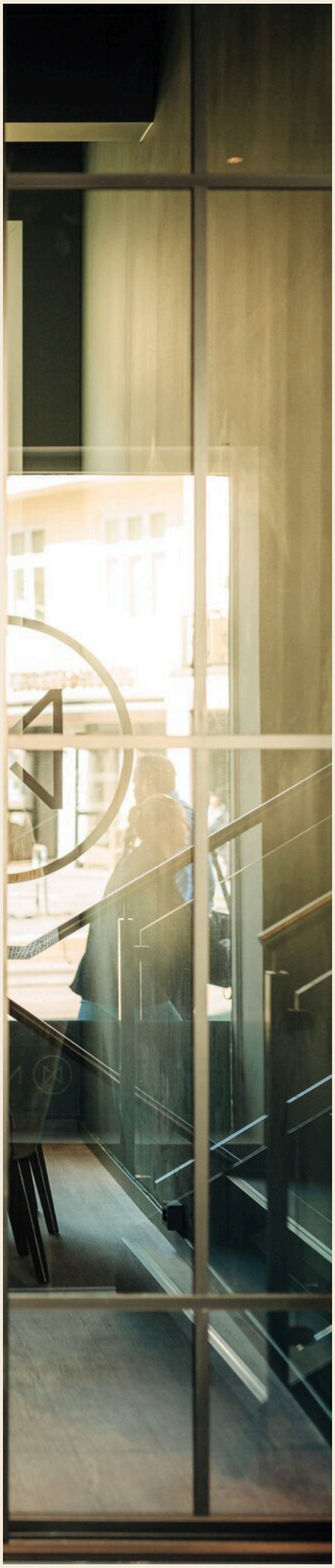
Gebyr betalt med kr. 675,-
Dok.avgift betalt ~~med kr~~
Merknad etter ~~lgll § 14-5~~

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

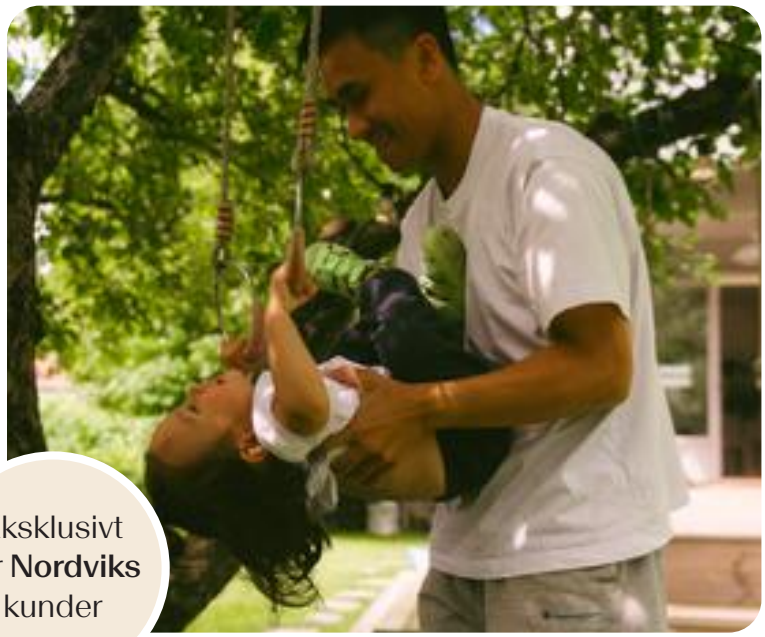


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0180/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Båtbyggerveien 22 3057 SOLBERGELVA
Matrikkel: Gnr 250, bnr 152 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991