NORDVIK

Knut Bjørhuus vei 42B

2 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Knut Bjørhuus vei 42B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3-roms leilighet med innglasset balkong - Kjøkken fra 2024 - Gode sol- og utsiktsforhold - Parkering

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 558 272,-**
Fellesgjeld	**366 892,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 282,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Knut Bjørhuus vei 42B!

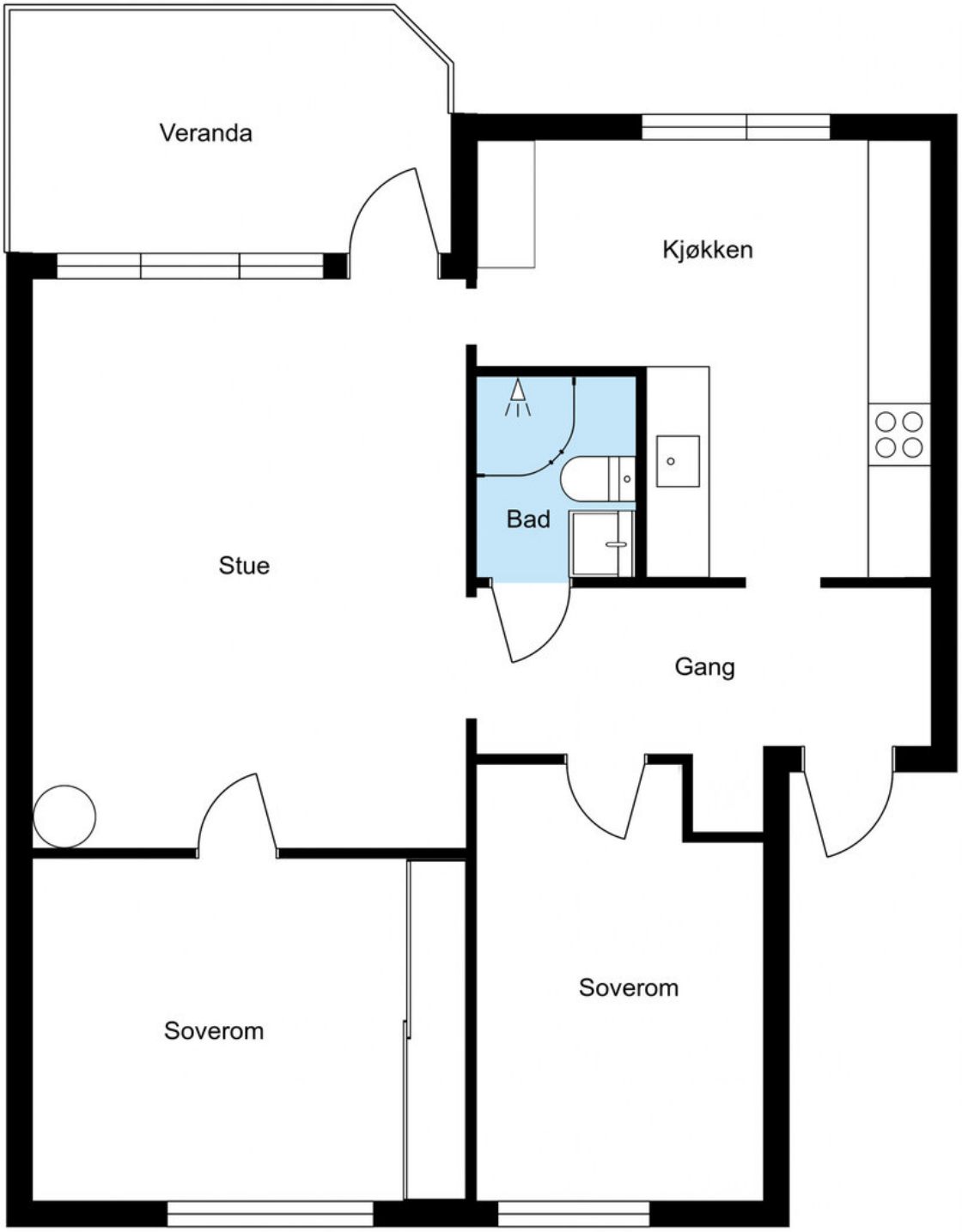
Dette er en lys og lettstelt 3-roms leilighet med stor innglasset balkong, gode solforhold og flott utsikt. Leiligheten er beliggende i et veletablert og populært område med kort vei til sentrum.

Høydepunkter:

- 2 romslige soverom
- Innholdsrikt kjøkken fra 2024
- Flislagt bad med varmekabler
- Flott stue med peis
- Oppgradert med nytt gulv og lektet ned tak
- Innglasset balkong på hele 10 kvm
- Fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Leiligheten disponerer 3 boder i fellesareal
- Leiligheten vil få tildelt en utvendig parkeringsplass
- Veletablert område med kort vei til Drammen sentrum
- Praktisk med bare 200 meter til bussholdeplass
- Enkel tilknytning til marka med flotte turmuligheter hele året

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 11 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme


HOME


TREN SOM OM
DU MENER DET,
ELLER BLI SOM
DU ER.
PRESS HVERANDRE,
VOKS SAMMEN!
HOME




























EVlink

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0061/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Knut Bjørhuus vei 42B, 3025 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 384 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 47 i Åsen Borettslag, org.nr. 952585088

Selger
Fredrik Bekkerud Haugen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
366 892,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 556 892,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 558 272,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 567 772,- (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
1961

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 18 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. 2 boder i felles kjeller
Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod på felles loft
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 10 m²

BRA-e:
- Bod 1 i felles loft på ca. 7 m²
- Bod 2 i felles kjeller på ca. 5,6 m²
- Bod 3 i felles kjeller på ca. 5,8 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. Etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Adkomst til innglasset balkong på ca. 10 kvm fra stue. Leiligheten disponerer 3 stk boder i fellesareal på 7 kvm, 5,6 kvm og 5,8 kvm.

Standard
Gang: Innbydende entré med behagelig varme i gulv.

Gangen gir plass for oppbevaring av sko og yttertøy. Det er innfelte downlights i tak for god belysning.

Stue: Lys og flott stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Stuen har moderne overflater med slette malte vegger, laminat på gulv samt downlights i tak for tilpasset belysning. Det er også peis i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Fra stuen er det adkomst til innglasset balkong via stor skyvedør, som også blir som en forlengelse av stuen.

Kjøkken: Pent og innholdsrikt kjøkken fra 2024 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet har profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Det er plass for hyggelig spisebord ved vindu med flott utsikt. Det er behagelig gulvvarme på kjøkkenet.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderober til oppbevaring. Soverom 2 er også meget romslig og passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv, antatt oppusset i 2009 i regi av borettslaget. Badet er utstyrt med servant, speilskap, toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Parkering
Hver leilighet får tildelt en utvendig biloppstillingsplass. Mulighet for garasjeparkering etter venteliste. For øvrig gjesteparkering på borettslagets tomt.

Modernisering og påkostninger
- Innglasset balkong m/ny skyvedør
- Nytt kjøkken (2024)
- Nytt gulv i hele leilighet med unntak av bad
- Lagt varmefolie i gang og kjøkken
- Lektet ned tak og montert spotter
- Byttet alle innvendig dører
- Byttet peisovn

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst hvem som har utført arbeidet men badet ble pusset opp via borettslaget i 2009-2011.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet ildsted i 2025 og sendt inn til brannvesenet.

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: Ingeniør Ivar Pettersen AS. Jeg har utført arbeid på det elektriske anlegget selv da jeg er elektriker.

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 balkongdører til skyvedør av glass og innglasset balkong.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid. Det opplyses om at selger selv har utført arbeidene da selger er elektriker. 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:
- Saltak-konstruksjon tekket med dobbelkrum betongstein.
- Yttervegger med rammekonstruksjon av stål/betong, tekket med teglstein.
- Etasjeskillere av betongdekke.
- Grunnmur i betong.
- Fundamentert på grunnmasser av fjell.

Tekniske installasjoner:

- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekksanlegg på bad, samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i felles gang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- TV
- Gardiner
- Speil i gang
- Vegghengte pyntegjenstander

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Varmefolie i kjøkken og gang.
- Elektriske varmekabler på 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. 4 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 282,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Grunnleie kr. 6 458,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, strøm og annen energi i fellesareal, reparasjon og vedlikehold, løpende driftskostnader mm.)
Renter / Avdrag på lån (balkonger) kr. 824,-

Oppvarming av varmt tappevann faktureres direkte til andelseier fra ekstern leverandør på lik linje med strøm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 862 795,-
Som sekundærbolig: kr 3 451 179,-

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
Leiligheten er tilknyttet TV og internett via Telia, hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Åsen Borettslag er et borettslag som består av flere leilighetsbygg. Totalt er det 90 leiligheter fordelt på 5 blokker. Blokkene var innflyttingsklare i 1961- 1962. I 2001 ble yttertakene skiftet. I 2008/2009 ble badene renovert/modernisert og i 2012 ble balkongene utvidet og inn glasset.

I dokumentene oversendt til megler, er det hentet et utdrag fra styrets årsmelding til årsmøtet avholdt våren 25:

Saker som er under arbeid:
- Vi har hatt utfordringer med at noen av ladestasjonene ikke har virket. Dette skal nå være i orden. Vi har i løpet av høsten jobbet med å innhente anbud på å utvide antall El bil ladestasjoner. Utfordringen er tilgang til nok strøm der behovet er størst.
- Rense avtrekk fra bad og kjøkken i samtlige blokker
- Utbedre dør pumper leilighets dører
- Kamera på søppelrommene

Vedlikehold gjennomført de siste 5 årene:
- Bytte leverandør vedlikehold sommer / vinter
- Fire kjellerboder har fått reparert skader i taket knyttet til utforing av balkonger. Tre i Knut Bjørhuus vei 42 og én i Kristian Brenners vei
- Inngangsparti i kjeller i 42 har fått reparert vegg etter saltutslag.
- Byttet defekte ladere på øvre ladeplasser foran Kristian Brenners vei 1.
- Byttet defekte lampearmaturer.
- Reparert glasskade i to balkonger.
- Fornyet avtale med Norsk brannvern og gjennomført kontroll.
- Byttet og fornyet alle brannslukkingsapparater.
- Utbedret feil på badene etter El Tilsyn.
- Reparert trappene som var ødelagt etter brøyting.
- Satt inn ny søppelromsdør til søppelrom tilhørende Kristian Brenners vei 2 og Steinbakken 2.
- Utbedret feil på el bil ladere etter El Tilsyn.
- Byttet defekt motor for portåpner i enn garasje.
- Ordnet bytte av sprekt glass i en skyvedør via forsikringssak.

Full årsmelding og innkalling med komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i prospektet. Interessenter bes sette seg inn i dette.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 366 892,-pr. 31.12.2025

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes 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.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308111760, Nordea Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 05.03.2026: 9 051 961
Andel av saldo: 100 577
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende renter

Lånenummer: 60308111779, Nordea Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 05.03.2026: 24 051 829
Andel av saldo: 266 315
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2046)
Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Fellesformue
Kr 56 089,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 778 384,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 279 319,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad utover innleide tjenester oppfordres det til når det er behov for ekstra raking og rydding. Dette organiseres i de enkelte blokker.

Dyrehold
Husdyrhold som hund, katt, m.v. er i utgangspunktet ikke tillatt, men borettslaget følger de til enhver tid gjeldende lovregler for dette. Ønsker man å anskaffe husdyr, skal begrunnet søknad sendes styret på forhånd og beboere i oppgang må samtykke.

Borettslagets forsikring
If (NBBL Partner)
Polisenr. SP1824700

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 875 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt er opparbeidet med asfalterte veier og parkeringsplasser, samt noe grøntarealer.
Utvendig biloppstillingsplasser med mulighet for elbil-lading, samt felles garasjerekker med plass etter venteliste.

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
For nærmere informasjon, se kart. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et veletablert og hyggelig boligområde på Åssiden. Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.
Gangavstand til ulike butikker som Coop Prix Åssiden og Rema 1000, i kort kjøreavstand ligger en meget innholdsrik Kiwi XL. Godt utvalg av ulike restaurant og take-away-tilbud. For øvrig er det kort vei til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.

Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen for øvrig. Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no.

God tilknytning til skogen fra leiligheten, med lysløype inn mot Solbergelva og Drammensmarka. Elveparken ligger i gangavstand fra leiligheten og er et yndet fritidsområde for både store og små.

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.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkbebyggelse, annen småhusbebyggelse og næring.

Offentlig kommunikasjon
Meget praktisk med bare 200 meter til nærmeste bussholdeplass "Steinbakken". Bussen tar ca. 10 minutter til Drammen sentrum.
For øvrig god kommunikasjon til Drammen stasjon med hyppige avganger retning Oslo - ca. 31 minutters til Nationaltherateret og 60 minutter til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/nsb.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærliggende barnehager er Åssiden barnehage og Dalegårdsveien barnehage.
Nærliggende skoler er Åssiden barneskole og Kjøsterud ungdomsskole.

For mer informasjon, se drammen.kommune.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Byggetillatelse ble gitt 04.03.1960.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av eksisterende baderom datert 02.02.2010.
Det foreligger ferdigattest for innglassing og utvidelse av eksisterende balkonger, samt fjerning av eksisterende rekkverk og erstatte dette med opalt glass, datert 17.04.2012.

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.

Det foreligger godkjente tegninger datert 01.03.1960 som samsvarer med dagens planløsning.

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 via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for et areal ved forlengelsen av Henrik Ibsens gate (06.03.1959) med formål til boliger og parkeringsplass.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Store Landfall Øvre 100 (23.03.2021)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

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

3301/116/384:
29.03.1960 - Dokumentnr: 459 - Best. om vann/kloakkledning
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
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. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 600,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 220,- 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 13. mars 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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).

Knut Bjørhuus vei 42B

Nabolaget Hasselveien - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.)	**12 min**
403 elever, 19 klasser	1.1 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.)	**18 min**
380 elever, 14 klasser	1.5 km
Øren skole (1-7 kl.)	**21 min**
442 elever, 21 klasser	1.8 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	**4 min**
115 elever, 10 klasser	2.1 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**13 min**
360 elever, 28 klasser	1.1 km
Åssiden videregående skole	**21 min**
1020 elever, 68 klasser	1.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	**4 min**
200 elever	2.1 km

Offentlig transport

Steinbakken	**3 min**
Linje 61	0.2 km
Gulskogen stasjon	**6 min**
Linje R12, R13	2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**58 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 13 min**

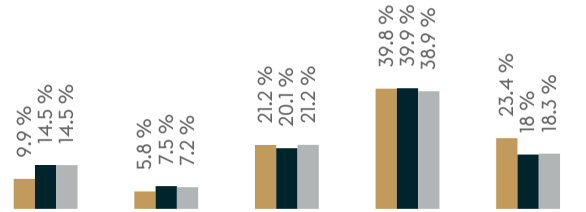
Barnehager

Sinapse Play	**11 min**
Åssiden barnehage (1-5 år)	**11 min**
43 barn	1 km
Dalegårdsveien barnehage (1-6 ...	**12 min**
56 barn	1 km

Dagligvare

Coop Extra Åssiden	**4 min**
Coop Extra Vårveien	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasselveien	1 025	588
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

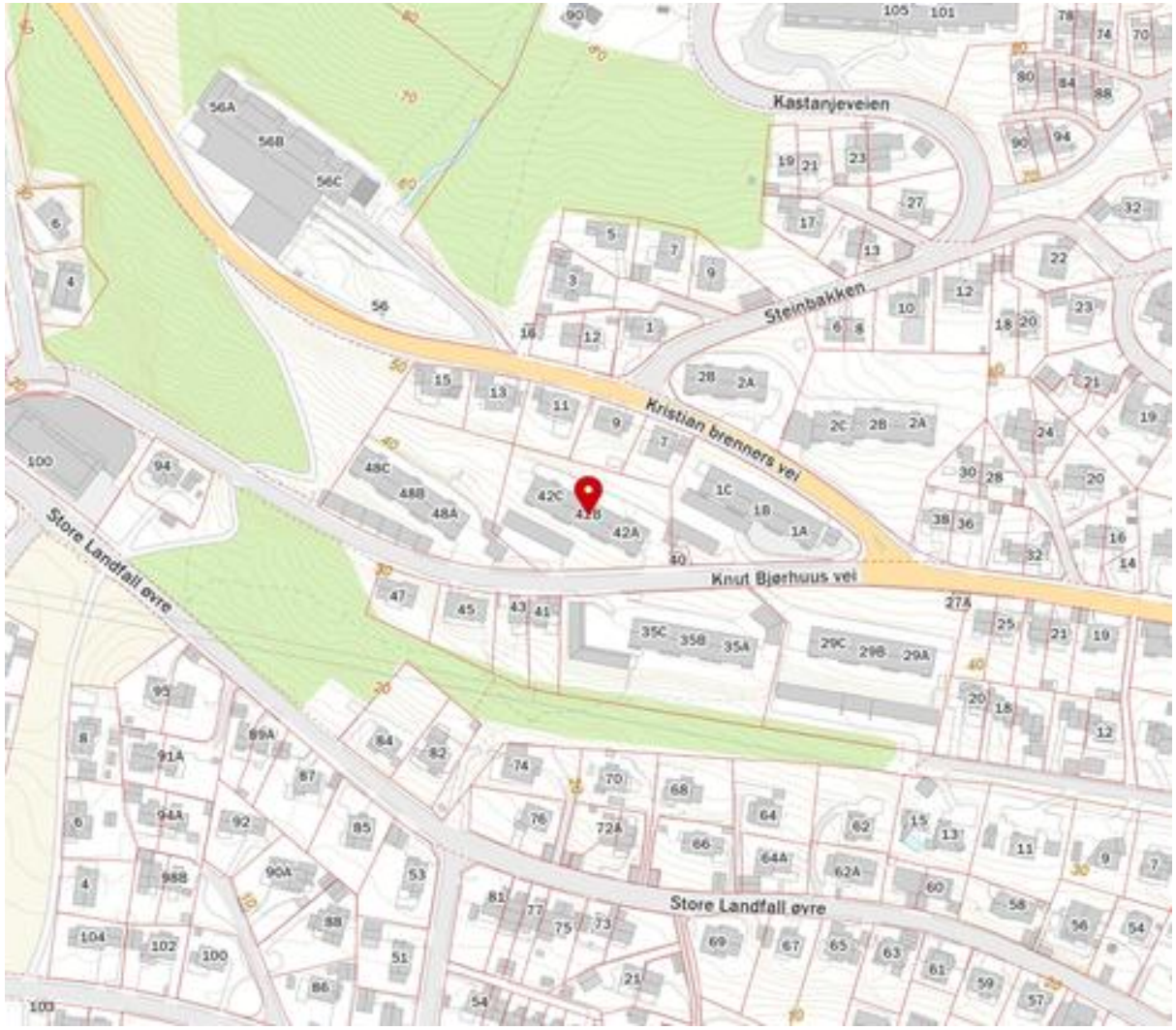
Sport

Åssiden idrettspark	11 min
Kjøsterud skole	13 min
SKY Fitness Drammen	18 min
SATS Åssiden	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Knut Bjørhuus vei 42 B, 3025 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 116, bnr. 384
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1541 **Eiendomsverdi ref nr:** YG2009

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.

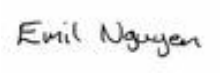
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og 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, branncelle 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.

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:
- Saltak-konstruksjon tekket med dobbelkrum betongstein.
- Yttervegger med rammekonstruksjon av stål/betong, tekket med teglstein.
- Etasjeskillere av betongdekke.
- Grunnmur i betong.
- Fundamentert på grunnmasser av fjell.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmefolie i kjøkken og gang.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Boder i felles loft og kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en skyvedør.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og flislagt gulv. Innglassering er fra 2012.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Belegg.
- Laminat.

Vegger:
- Spiler.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Leiligheten er utstyrt med en peisovn fra 2025 plassert på ildfast plate.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

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:
- Servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekksanlegg på bad, samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

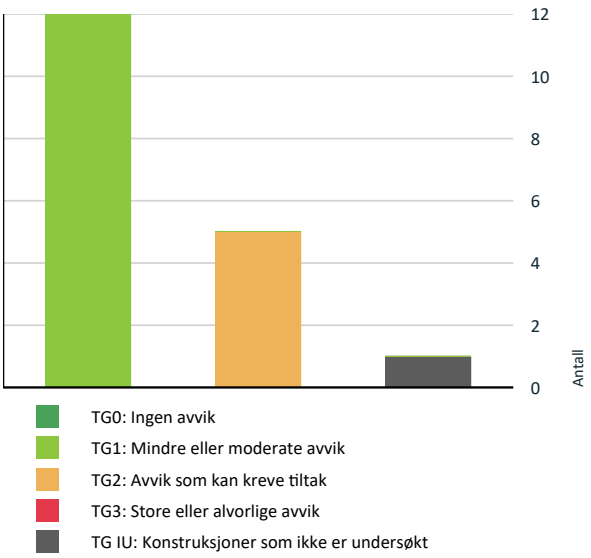
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

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

TG 1 Dører

Kommentar

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en skyvedør datert til 2021.

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.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er oppført med stålrammekonstruksjon, skyvbare vinduer og flislagt gulv. Innglassering er fra 2012.
Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv:
- Belegg.
- Laminat.

Vegger:
- Spiler.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Leiligheten er utstyrt med en peisovn fra 2025 plassert på ildfast plate.
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.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet antas å være fra 2009 pusset opp i regi av borettslaget.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 20 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:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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 membranløsningen.

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

Gjenværende forventet levetid: 8 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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 da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

- Servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredningen fremstår i normal stand ut fra alder.
Noe vedlikehold og oppgraderinger må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

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

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Rørene antas fra 2009 og har en lav/middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med en kursoversikt.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav/middels alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekksanlegg på bad, samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik på anlegget.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

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

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.
   Ukjent.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Felles loft		7		7	
3. Etasje	70		10	80	
Felles kjeller		11		11	
SUM	**70**	**18**	**10**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Felles loft		Bod 1	
3. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, gang, kjøkken, stue		
Felles kjeller		Bod 2, bod 3	

Kommentar

BRA-b:
- Innglassert balkong på ca. 10 m²

BRA-e:
- Bod 1 i felles loft på ca. 7 m²
- Bod 2 i felles kjeller på ca. 5,6 m²
- Bod 3 i felles kjeller på ca. 5,8 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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
27.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Fredrik Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	384		0	2818.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Knut Bjørhuus vei 42 B

Hjemmelshaver
Åsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSEN BORETTSLAG	952585088			Haugen Fredrik Bekkerud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
47

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/YG2009

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Bekkerud Haugen	9578-5995-4-4353138	2026-02-26 16:19:46

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
10-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Knut Bjørhuus vei 42B, 3025 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Fredrik Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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: SP1824700
Forsikret i: If (NBBL Partner)

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst hvem som har utført arbeidet men badet ble pusset opp via borettslaget i 2009-2011.

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

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet ildsted i 2025 og sendt inn til brannvesenet

---

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

Nei

---

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: Ingeniør Ivar Pettersen AS. Jeg har utført arbeid på det elektriske anlegget selv da jeg er elektriker.

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 balkongdører til skyvedør av glass og innglasset balkong.

---

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?

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal av boligen var oppgitt i salgsoppgaven.

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0061/26

Vedtekter

for Åsen borettslag org nr 952 585 088.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist vedtatt på generalforsamling den 21. mars 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsen 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 Drammen 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 andelseierne i borettslaget og dernest 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 kungjøres 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.

(6) En andelseier i 1. etasje kan med styrets skriftlige godkjenning installere varmepumpe etter gitte regler, og for egen regning. Unntaket er Kristian Brenners vei 1. Se spesifikke bestemmelser under pkt. 5.1 (8) om andelseierens vedlikeholdsplikt.

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 avløpsrør med sluk på bad, avløp fra kjøkkenbenk, 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.

(8) Andelseier er selv ansvarlig for installasjon og vedlikeholdskostnader for eventuell varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen må installeres etter anvisning og av autoriserte fagfolk med installatørbevis. Den må være tilpasset norske forhold og med et akseptabelt lydnivå. Støy for naboene skal ikke overstige 35 desibel, eller de til enhver tid gjeldende reglene fra SFT. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som er godkjent NOVAP, og F-gass sertifisert. Forhandler må kunne bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat. Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall. Varmepumpens utedel må monteres på anvist plass av styret, og det må sørges for at fuktighet går til frostfritt underlag.
Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygningen utbedres av andelseier. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan styret fjerne pumpen for andelseiers regning. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon om ansvar til ny andelseier.

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) Styret i Åsen borettslag skal foruten styreleder ha inntil 5, minimum 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges fortrinnsvis 1 fra hver blokk.

(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.

HUSORDENSREGLER for ÅSEN BORETTSLAG

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er vi tjent med at vi tar hensyn til hverandre og at vi samarbeider og deltar i fellestiltak.
Vi har rett til å leve et privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende regler kan hjelpe oss med dette.

1. **Alle har rett til å være på borettslagets område, men må ta hensyn til beplantning og til andre som benytter utearealet.**
   Unødvendig bilkjøring mellom husene og på området for øvrig må unngås. Vær forsiktig og vis hensyn når du kjører bil eller annet motorisert kjøretøy innenfor borettslagets område. Parkering er ikke tillatt på gårdsplassen til nr. 48 og 42. Alle som har garasje skal benytte denne og ikke oppta andre parkeringsplasser, som også er beregnet til besøkende.
   Borettslagets parkeringsregler er også en del av husordensreglene.

2. **Inngangsparti og trappeoppgang skal holdes ryddig og rene slik at de er lett fremkommelige. Plassering av sykler, ski og andre gjenstander er ikke tillatt i inngangspartiet.**
   Hoveddørene skal ALLTID være lukket og låst. Utelys, lys i oppganger og kjellere skal ikke stå på unødvendig. Kjellerhalser og kjellerganger skal være lett fremkommelige. Ansamling av fottøy foran inngangsdører til leiligheter godtas ikke.
3. **Hver leilighet disponerer 2 boder i kjelleren og 1 bod på loftet. Disse og ikke fellesarealer i kjelleren skal benyttes til lagring. Sykler plasseres i sykkelrom.**
4. **Tepper, sengetøy og lignende skal ikke luftes eller bankes over balkong-kanten eller gjennom vinduer, men foregå på anvist stativ. Småvask kan tørkes på balkongen, så lenge det ikke er synlig utenfra. Tørkeplasser skal ikke benyttes på søn- og helligdager.**

5. **Høy lyd fra musikkanlegg og selskapelighet, samt tapping i badekar/bruk av dusj og oppvaskmaskin senere enn kl.23.00 bør unngås. Ta spesielle hensyn på sen kveld og nattetid. Det anbefales å varsle naboer om selskaper og lignende som kan forårsake støy.**
   Det er ikke tillatt å banke, bruke elektrisk drill og lignende på søn- og helligdager, andre offentlige fridager, jul- og nyttårsaften og etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager.
   Ved oppussing eller vedlikeholdsarbeider som strekker seg over lenger tid, bør naboer varsles.
6. **Ved renovering av bad er beboer pålagt å skifte sluk. Dette er et vedtak av styret i Åsen borettslag og er et ledd i å hindre vannlekkasje. Det vil bli refundert en sum kr.6000,- ved et slikt skifte.**

7 **Bruk av grill på balkongene er ikke tillatt. Det samme gjelder oppskyting av raketter/fyrverkeri. Dette er heller ikke tillatt fra området mellom husene. Unngå å benytte leilighetens ildsted i sommer-halvåret. På grunn av manglende trekk kan røyken da finne veien inn i andres stue.**

8 **Husdyrhold som hund, katt, m.v. er i utgangspunktet ikke tillatt, men borettslaget følger de til enhver tid gjeldende lovregler for dette. Ønsker man å anskaffe husdyr, skal begrunnet søknad sendes styret på forhånd. Selger av andel har plikt til å opplyse kjøper om innhold av prgr. 8.**

9 **Kommunens håndbok for kildesortering gjelder i borettslaget og må følges nøye. Avfall skal pakkes forsvarlig inn og bringes til søppelhusene og på rett plass. Returpunktet for glass, plast og metaller befinner seg ved Rema-butikken nede i Store Landfall øvre. I forbindelse med vårrydding utplasseres containere. Det gis nærmere beskjed om hva som kan kastes i disse.**

10 **Vi må i hver enkelt oppgang passe på:**
1.Lys i trappeoppganger slukkes kl.22.00.
2.Lys i kjeller/loft slukkes når vi forlater kjeller og loft.
3.Blomster i urne ved inngangen vannes.

11 **Hver leilighet er utstyrt med 1 stk. brannslukningsapparat og 1 stk. røykvarsler. Disse er å anse som faste installasjoner og må ikke fjernes. Nytt batteri til røykvarsleren deles ut en gang i året. Det er hver enkelts ansvar å påse at brannslukningsapparatet til enhver tid er i operativ stand.**

12 **Festing av parabolantenner, markiser, skilt o.l. til yttervegg eller balkong må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.**

13 **Borettslaget har felles strømavlesing. Hvis det blir skiftet strøm-måler hos den enkelte beboer, MÅ dette meldes til styret.**
Dersom det ikke meldes styret i forkant, vil et estimert strømforbruk kunne bli belastet andelseier.

Styret oppfordrer alle til å følge husordensreglene i håp om at vi vil få et godt bomiljø i borettslaget framover, og at:

Åsen borettslag fortsatt skal være et bra sted å bo.

Styret, Åsen borettslag 01.10.06



nbbo

Velkommen til generalforsamling i borettslaget

Dette heftet inneholder innkalling til ordinær generalforsamling 2026, styrets årsmelding og regnskap for 2025.

Vi håper at du leser gjennom dette heftet og deltar på generalforsamlingen. Din stemme teller. Dette er anledningen til å delta aktivt for å påvirke miljøet i ditt borettslag, være med i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget i året som kommer.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Innkallingen finner du også ved å logge deg inn på Min Side på nbbo.no

NAVNESEDDEL

Er du eier, og møter på generalforsamlingen selv, skal navneseddel fylles ut og leveres ved inngangen.
Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn:_____

Adresse:_____

✂----------

FULLMAKT

Jeg gir _____
(navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å stemme for meg på generalforsamlingen i

_____ _____
(borettslagets navn) **(møtedato)**

Navn:_____

Adresse:_____

Dato: _____ Eiers underskrift:_____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn èn andelseier.

Skal du *ikke* møte på generalforsamlingen selv, men gir din fullmakt til noen andre, fyller du ut denne. Din fullmaktshaver leverer denne ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Åsen Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 16.03.2026 kl. 17:30

Sted: Kjøsterud skole – røda rommet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Marianne Næss fra NBBO

Forslag til vedtak: Marianne Næss fra NBBO

1.3 Valg av protokollfører

Cecilie Nilsen

Forslag til vedtak: Cecilie Nilsen

1.4 Valg av tellekorps

Tone Rinker

Ilka Feindt Haslestad

Forslag til vedtak: Tone Rinker
Ilka Feindt Haslestad

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Cecilie Nilsen

Forslag til vedtak: Cecilie Nilsen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 1 778 384,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styre honoraret fastsettes til kr 125 000for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg gis kr 500,- i godtgjørelse for hvert frammøte på styremøter til styremedlemmer og varamedlemmer. for perioden 2025 til 2026

I perioden har det blitt avholdt 6 styremøter med en total godtgjørelse på kr 15 000

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis kr 4392,- til
Gunnar Alternes

I tillegg til styre honorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 150 000,- for perioden 2026 til ordinær årsmøte 2027.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 125 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg gis kr 500,- i godtgjørelse for hvert frammøte på styremøter til styremedlemmer og varamedlemmer. for perioden 2025 til 2026

I perioden har det blitt avholdt 6 styremøter med en total godtgjørelse på kr 15 000

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis kr 4392,- til Gunnar Alternes

I tillegg til styre honorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 150 000,- for perioden 2026 til ordinær årsmøte 2027.

5. Saker til behandling

5.1 Ladeinfrastruktur for el-biler i Åsen Borettslag

Borettslaget har i dag noen få ladebokser til el-biler, og eksisterende ladere er ofte ute av drift. Når flere biler lader samtidig, går sikringen, og laderne slutter å fungere. Kun styret har tilgang til sikringen, noe som gjør at laderne kan være utilgjengelige over lengre tid.

Beboere/brukere betaler leie for ladeboks, men opplever at ladetilbudet ikke er driftssikkert eller tilstrekkelig. Dette skaper utfordringer for daglig bruk av el-bil.

Forslag til vedtak: At styret skal utrede og gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig kapasitet og stabil drift av ladeanlegget, herunder vurdere utvidelse av ladeinfrastrukturen og tekniske løsninger som hindrer overbelastning.

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

Vi har hatt utfordringer med at noen av ladestasjonene ikke har virket. Dette skal nå være i orden. Vi har i løpet av høsten

jobbet med å innhente anbud på å utvide antall El bil ladestasjoner.

Videre fremdrift: borettslaget har avtalt befaringer med aktuelle leverandører og vil ha første befaring med aktuelle entreprenør i løpet av våren. Vi ar blant annet usikre på hvilke utfordringen vi har med tilgang til nok strøm der behovet er størst.

Styret fortsetter videre arbeide: ja_____ / Nei:____

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 1 år etter Ole Andreas Sivertsen og 2 styremedlemmer for 2 år etter Cecilie Nilsen og Helge Ålien

Forslag til vedtak: Nina Kjeldaas velges for perioden 2026 til 2028 etter Cecilie Nisen

Fredrik Bednar velges for perioden 2026 til 2028 etter Helge Ålien

Tone Rinker velges for perioden 2026 til 2027 etter

Ole Andreas Sivertsen

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år etter Tone Rinker og Trine Helene Kristensen

Forslag til vedtak: Trine Helene Kristensen velges for perioden 2026 til 2027

Unni Ålien velges for perioden 2026 til 2027

6.3 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomite

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Ilka Feindth Haslestad

Forslag til vedtak: Ilka Feindth Haslestad

Med vennlig hilsen for styret
25.02.2026
Gunnar Alternes

Styrets årsmelding 2025 for Åsen Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Åsen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 952585088. Borettslaget består av 90 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, Gunnar Alternes
Styremedlem, Helge Ålien
Styremedlem, Cecilie Nilsen
Styremedlem, Ilka Feindt Haslestad
Varamedlem, Trine Helene Kristensen
Varamedlem, Tone Rinker

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomite i perioden

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat:Ilka Feindt Haslestad
Varadelegat: Trine H. Kristensen

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 29 saker.

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

Saker som er under arbeid:

- Vi har hatt utfordringer med at noen av ladestasjonene ikke har virket. Dette skal nå være i orden. Vi har i løpet av høsten jobbet med å innhente anbud på å utvide antall El bil ladestasjoner. Utfordringen er tilgang til nok strøm der behovet er størst.
- Rense avtrekk fra bad og kjøkken i samtlige blokker
- Utbedre dør pumper leilighets dører
- Kamera på søple rommene ???

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Bytte leverandør vedlikehold sommer / vinter

- Fire kjellerboder har fått reparert skader i taket knyttet til utforing av balkonger.

Tre i Knut Bjørhuus vei 42 og én i Kristian Brenners vei

2. Inngangsparti i kjeller i 42 har fått reparert vegg etter salt utslag.

3. Vi har fått byttet defekte ladere på øvre lade plasser foran Kristian Brenners vei 1.

4. Vi har byttet defekte lampe armaturer.

5. Vi har fått reparert glas skade i to balkonger.

6. Vi har fornyet avtale med Norsk brannvern og gjennomført kontroll.

7. Vi har byttet og fornyet alle brannslukkingsapparater.

8. Vi har utbedret feil på badene etter El Tilsyn.

9. Vi har reparert trappene som var ødelagt etter brøyting.

10. Vi har satt inn ny søppel rom dør til søppel rom tilhørende Kristian Brenners vei 2 og Steinbakken 2.

11. Vi har fått utbedret feil på el bil ladere etter El Tilsyn.

12. Vi har fått byttet defekt motor for port åpner i enn garasje.

13. Vi har fått ordnet bytte av sprekt glass i en skyvedør via forsikringssak.

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 X 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 IF (NBBL Partner). Forsikringen har polisenummer SP1824700. 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 4 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 1 andel 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
16.02.2026
Gunnar Alternes

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

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.	**4 083 502**	**3 575 248**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 778 384	1 343 582
Opptak lån / avdrag på lån	-972 041	-890 877
Andre forhold som påvirker disp midler	55 549	55 549
Årets endring i disponible midler	**861 893**	**508 254**
Disponible midler 31.12	**4 945 395**	**4 083 502**

Andre forhold som påvirker disponible midler er etablering av ELbil ladning.

BankID Signing
Ilka Feindt Haslestad
2026-02-22

BankID Signing
Gunnar Alternes
2026-02-20

BankID Signing
Cecilie Nilsen
2026-02-20

BankID Signing
Tone Rinker
2026-02-20

BankID Signing
Trine Helene Kristensen
2026-02-20

Resultatregnskap Åsen Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	7 152 253	6 817 537	7 161 660	7 201 800
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	923 400	943 920	923 400	889 920
Andre inntekter	1	28 558	22 133	12 000	20 000
Sum inntekter		**8 104 211**	**7 783 590**	**8 097 060**	**8 111 720**
Kostnader					
Personalkostnader	2	484 177	438 865	447 774	539 843
Avskrivninger	3	55 549	55 549	55 549	55 549
Kommunale avgifter		1 263 662	1 231 362	1 393 310	1 170 570
Strøm og annen energi	4	109 501	96 674	100 000	160 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	381 775	478 503	920 000	930 000
Løpende driftskostnader	6	653 221	785 048	965 000	727 000
Administrativ konsulentbistand	7	236 988	227 104	237 039	247 827
Digitale tjenester		617 960	591 637	607 019	634 008
Forsikringer		420 907	353 020	371 672	359 167
Andre driftskostnader	8	110 423	80 913	77 000	94 000
Sum driftskostnader		**4 334 165**	**4 338 674**	**5 174 363**	**4 917 964**
Driftsresultat		**3 770 046**	**3 444 915**	**2 922 697**	**3 193 756**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		8 558	7 123	0	0
Rentekostnader		1 996 902	2 107 962	2 057 307	1 914 437
Andre finanskostnader		3 318	494	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 991 661**	**-2 101 333**	**-2 057 307**	**-1 914 437**
Årets resultat		**1 778 384**	**1 343 582**	**865 390**	**1 279 319**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 778 384	1 343 582	0	0
Sum disponeringer		**1 778 384**	**1 343 582**	**0**	**0**

BankID Signing
Ilka Feindt Haslestad
2026-02-22

BankID Signing
Gunnar Alternes
2026-02-20

BankID Signing
Cecilie Nilsen
2026-02-20

BankID Signing
Tone Rinker
2026-02-20

BankID Signing
Trine Helene Kristensen
2026-02-20

Balanse - Åsen Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	212 682	212 682
Bygninger	9	21 482 391	21 482 391
Andre driftsmidler	3	115 728	171 278
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	4 500	4 500
Sum anleggsmidler		**21 815 301**	**21 870 850**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 107	38 308
Andre fordringer		519 837	433 318
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 735 120	4 036 047
Innestående på særvilkår - skattetrekk		0	3 480
Sum omløpsmidler		**5 309 064**	**4 511 153**
SUM EIENDELER		**27 124 365**	**26 382 003**

BankID Signing Ilka Feindt Haslestad 2026-02-22 | BankID Signing Gunnar Alternes 2026-02-20 | BankID Signing Cecilie Nilsen 2026-02-20 | BankID Signing Tone Rinker 2026-02-20 | BankID Signing Trine Helene Kristensen 2026-02-20

Balanse - Åsen Borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		-7 498 424	-9 276 809
Sum egenkapital	**11**	**-7 489 424**	**-9 267 809**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	33 103 790	34 075 831
Borettsinnskudd		1 146 330	1 146 330
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 320	27 304
Leverandørgjeld		323 972	343 924
Skyldig off. myndigheter		1 909	6 940
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 609	10 710
Annen kortsiktig gjeld		7 858	38 772
Sum gjeld		**34 613 789**	**35 649 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 124 365**	**26 382 003**

Sted:_____, dato:_____

Gunnar Alternes Styreleder	Ole Andreas Berger Sivertsen Styremedlem	Ilka Feindt Haslestad Styremedlem
Helge Ålien Styremedlem	Cecilie Nilsen Styremedlem	

BankID Signing Ilka Feindt Haslestad 2026-02-22 | BankID Signing Gunnar Alternes 2026-02-20 | BankID Signing Cecilie Nilsen 2026-02-20 | BankID Signing Tone Rinker 2026-02-20 | BankID Signing Trine Helene Kristensen 2026-02-20

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	6 958 260	6 626 700
3601 Leieinntekter garasjer	162 155	160 350
3645 Leie parkeringsplass	31 838	30 487
3663 Renter og avdrag	923 400	943 920
3622 Strømforbruk elbil	28 558	22 133
Sum	**8 104 211**	**7 783 590**

BankID Signing
Ilka Feindt Haslestad
2026-02-22

BankID Signing
Gunnar Alternes
2026-02-20

BankID Signing
Cecilie Nilsen
2026-02-20

BankID Signing
Tone Rinker
2026-02-20

BankID Signing
Trine Helene Kristensen
2026-02-20

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	113 440	89 280
5150 Opptjente feriepenger	13 613	10 714
5330 Styrehonorar	297 292	278 200
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	0	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	57 913	52 434
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 919	1 511
5920 Yrkesskadeforsikring	0	2 335
Sum	**484 177**	**438 865**

Antall årsverk sysselsatt: 0,2

Note 3 - Anleggsmidler

	ELbil ladere	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	388 846	32 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	388 846	32 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	273 118	32 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	115 728	0
Årets avskrivninger :	55 549	0
Anskaffelsesår :	2021	2006
Antatt levetid i år :	7	10

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	109 501	96 674
Sum	**109 501**	**96 674**

BankID Signing
Ilka Feindt Haslestad
2026-02-22

BankID Signing
Gunnar Alternes
2026-02-20

BankID Signing
Cecilie Nilsen
2026-02-20

BankID Signing
Tone Rinker
2026-02-20

BankID Signing
Trine Helene Kristensen
2026-02-20

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	56 615	98 497
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	192 734	106 562
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	101 275	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 151	5 608
6640 Periodisk vedlikehold	0	264 836
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	15 000	3 000
Sum	**381 775**	**478 503**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	206 456	0
6360 Renhold	244 068	241 798
6395 Sommer og vintervedlikehold	202 698	543 250
Sum	**653 221**	**785 048**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	232 338	220 854
6711 Honorar administrative tjenester	0	2 300
Sum	**236 988**	**227 104**

BankID Signing
Ilka Feindt Haslestad
2026-02-22

BankID Signing
Gunnar Alternes
2026-02-20

BankID Signing
Cecilie Nilsen
2026-02-20

BankID Signing
Tone Rinker
2026-02-20

BankID Signing
Trine Helene Kristensen
2026-02-20

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6490 Annen leiekostnad	40 211	36 141
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	9 915	-423
6540 Inventar	0	100
6550 Driftsmateriale	1 483	1 948
6553 Lisenskostnader	0	875
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	149	660
6800 Kontorrekvisita	797	1 604
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	817	884
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 733	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	27 000	27 000
7720 Generalforsamling / Årsmøte	7 332	4 446
7770 Bank og kortgebyrer	6 310	6 000
7781 Sosiale tiltak	3 780	0
7790 Annen kostnad	10 896	1 680
Sum	**110 423**	**80 913**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	212 682	212 682
1100 Bygninger	7 101 567	7 101 567
1101 Rehabilitering og påkostninger	13 857 865	13 857 865
1130 Anlegg under utførelse	522 959	522 959
Sum	**21 695 073**	**21 695 073**

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 10 - Aksjer og andeler

Aksjen/andelens navn:	Antall	Pr stk	SUM
Solås Kabel-TV	90	50,-	4 500

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	9 000	9 000
Opptjent egenkapital	-7 498 424	-9 276 809
SUM EGENKAPITAL	**-7 489 424**	**-9 267 809**

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

BankID Signing Ilka Feindt Haslestad 2026-02-22 | BankID Signing Gunnar Alternes 2026-02-20 | BankID Signing Cecilie Nilsen 2026-02-20 | BankID Signing Tone Rinker 2026-02-20 | BankID Signing Trine Helene Kristensen 2026-02-20

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Nordea Bank ASA**	**Nordea Bank ASA**
Formål:	Refinansiering - vedlikehold	Balkonger likefordelt
Lånenummer:	**60308111779**	**60308111760**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	5.60 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	27 000 000	10 722 000
Lånesaldo 01.01:	24 661 915	9 413 916
Avdrag i perioden:	610 086	361 955
Lånesaldo 31.12:	**24 051 829**	**9 051 961**
Saldo 5 år frem i tid:	20 413 552	6 912 625

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308111760	90	100 577	9 051 930
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308111779	15	315 149	4 727 235
	60	266 315	15 978 900
	15	223 046	3 345 690

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

BankID Signing Ilka Feindt Haslestad 2026-02-22 | BankID Signing Gunnar Alternes 2026-02-20 | BankID Signing Cecilie Nilsen 2026-02-20 | BankID Signing Tone Rinker 2026-02-20 | BankID Signing Trine Helene Kristensen 2026-02-20

Til generalforsamlingen i
Åsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Åsen Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 778 384. 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
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, 22. februar 2026
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8



EN STØTTESPILLER

NBBO skal være en aktiv støttespiller for styret, slik at de kan lykkes med å skape gode og trygge bomiljøer for dere.

I tillegg leverer vi en rekke tjenester og løsninger for å gjøre styrehverdagen enklere.

- Komplett forretningsførsel
- Kurs og opplæringstilbud
- Unike forsikringsløsninger med skadehåndtering
- Juridisk, økonomisk og teknisk rådgiving
- HMS-systemer og HMS-veiledning
- Byggeledelse og prosjektledelse ved rehabilitering
- Rådgiving fra spesialister på styrearbeid
- El-sjekk og vannsjekk
- Vedlikeholdsplaner
- Vaktmestertjenester
- Tilgang til et omfattende fordelsprogram med gode rabattavtaler på tjenester for boligselskap
- Eksklusiv styretilgang til fagstoff, maler, nyheter og mer
- Nettsideløsning for boligselskap

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
11/452/13/VERHAS
Arkivkode
GBNR 116/384
Deres referanse

Dato
17.04.2012

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48

0259 OSLO

FERDIGATTEST - 116/384 -, KNUT BJØRHUUS VEI 42, INNGLASSING AV BALKONGER
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 30.03.2012.

Tiltakshaver: Åsen Borettslag v/advokat Gunnar Aasen
Ansvarlig utførende og kontrollerende: Hellmaker Balkong AS

Gjennomført tiltak: Innglassing og utvidelse av eksisterende balkonger med 1,15m i dybden, samt fjerning av eksisterende rekkverk og erstatte dette med opalt glass.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

Vennlig hilsen

Vernes Hasanagic
saksbehandler

Kopi: Åsen borettslag v/advokat Gunnar Aasen, Amt Blomsgate 22, 3015 Drammen

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

DRAMMEN
KOMMUNE

AF gruppen Ståle Brun
Vitaminveien 1A

0409 OSLO

Vår referanse
09/2029/12/BERDEV
Arkivkode
GBNR 116/384
Deres referanse

Dato
02.02.2010

FERDIGATTEST - 116/384, KNUT BJØRHUUSVEI 42,
OPPGRADERING AV BADEROM

Vi viser til anmodning om ferdigattest for ovennevnte tiltak, mottatt 11.01.2010, og til vår henvendelse på e-post av 12.01.2010. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 13.01.2010.

Tiltakshaver: Åsen borettslag v/Berit Brekke
Ansvarlig utførende: AF Gruppen AS
Ansvarlig kontrollerende: AF Gruppen AS

Gjennomført tiltak: Rehabilitering av eksisterende baderom

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. § 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

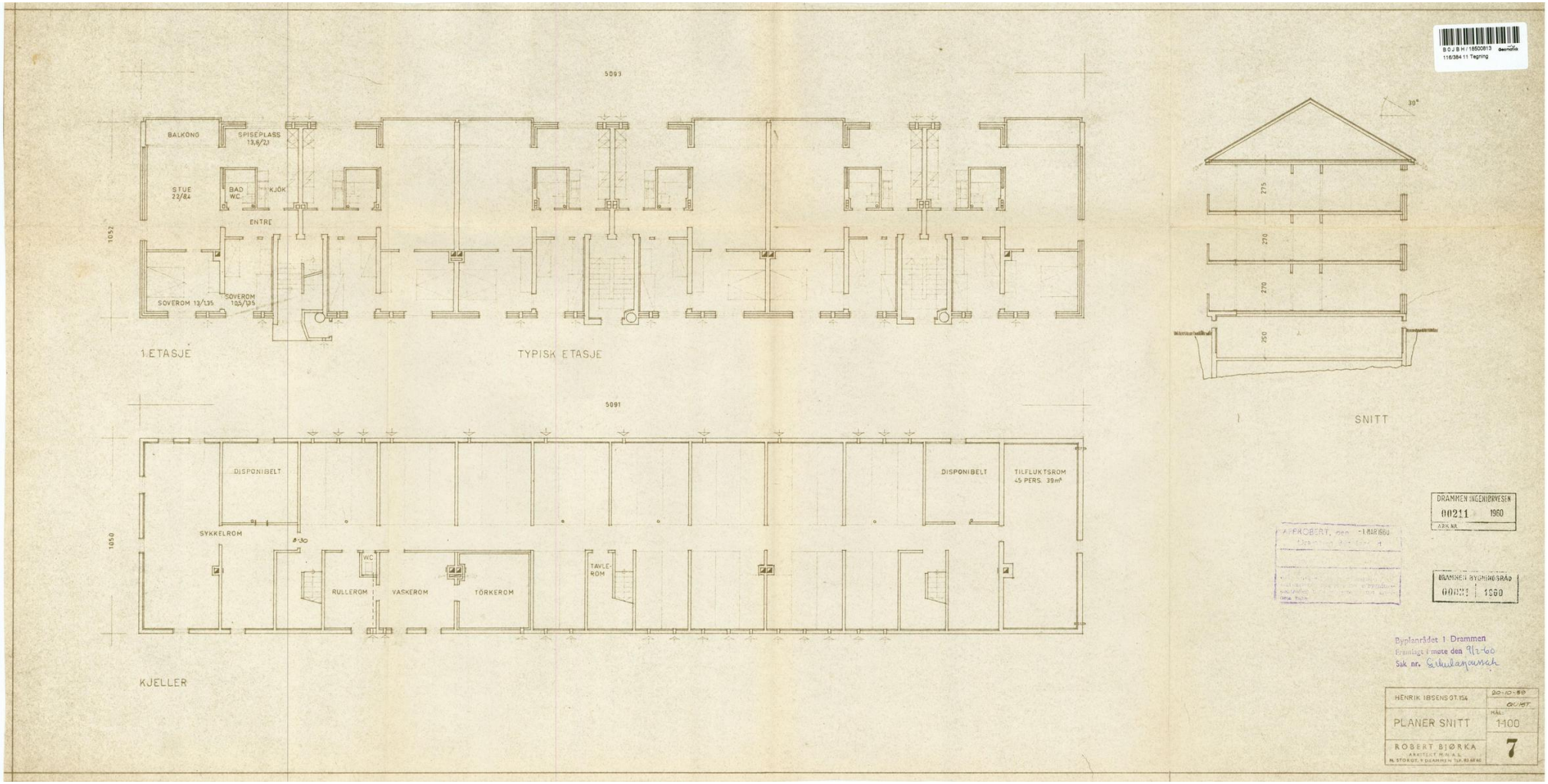
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Faktura for saksbehandlingsgebyr pålydende kr. 750,- sendes tiltakshaver.

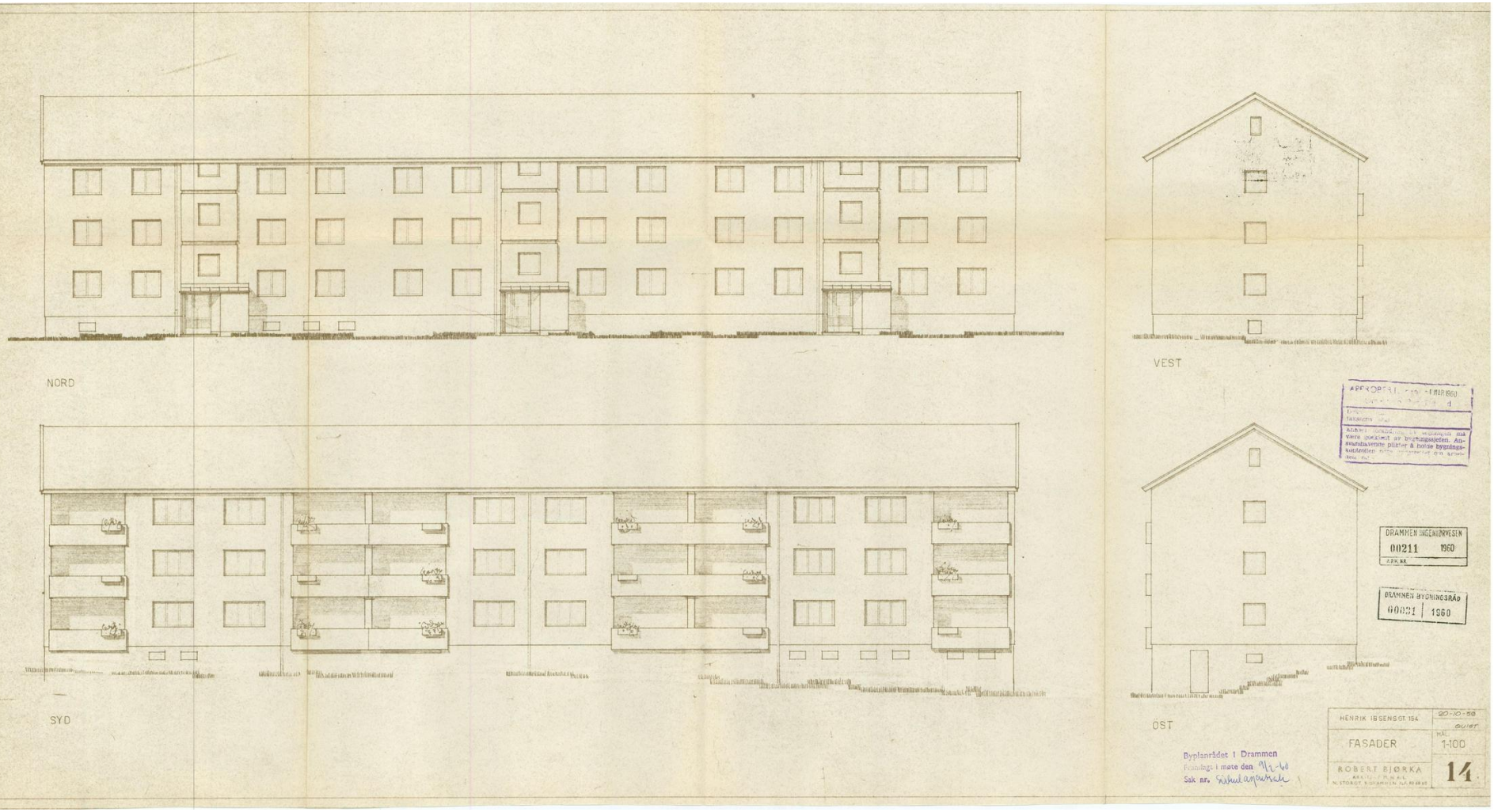
Berit Laila Devold
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Åsen Borettslag v/Berit Brekke, Knut Bjørhuusvei 42, 3025 DRAMMEN

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895


5093
BALKONG
SPISEPLASS 13,6/21
STUE 22/84
BAD WC.
KJØK
ENTRE
SOVEROM 13/135
SOVEROM 10,5/135
1052
1. ETASJE
TYPISK ETASJE
5091
DISPONIBELT
SYKKELROM
WC
RULLEROM
VASKEROM
TØRKEROM
TAVLE-ROM
DISPONIBELT
TILFLUKTSROM 45 PERS. 39m²
1050
KJELLER
30°
275
270
270
250
SNITT
DRAMMEN INGENIØRVESEN
00211 1960
ARK.NR.
APPROBERT, den - 1 MAR 1960
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00211 1960
Byplannrådet i Drammen
Behandlet i møte den 9/2-60
Sak nr. Saksliste nr. 5
HENRIK IBSENS GT. 154
20-10-59
PLANER SNITT
MÅL 1:100
ROBERT BJØRKA
ARKITEKT M.N.A.L.
N. STORGT. 9 DRAMMEN TLF. 83 65 60
7


NORD
SYD
VEST
ØST
APPROBERT
DRAMMEN INGENIØRVESEN
00211 1960
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00031 1960
Byplanrådet i Drammen
Fremlagt i møte den 9/2-60
Sak nr. 58/61 a/gnr. 58/1
HENRIK IBSENSGT. 154
20-10-58
FASADER
M/L 1:100
ROBERT BJØRKA
14

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA ANTONSEN
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0269/23
Vår referanse: 3249217/22008957
Bestilling: C3 2023-08-03 (2) 115

Dato
03.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
459	90	29.3.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	116	384	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/459/90
Uthentet 2023-08-04 09:49

D. L. (Bragernes)
Dnr. 459 29/3 1960

S K J Ø T E.

Kornpelmerker fra kv. 2.308

Undertegnede rådmann, på vegne av Drammen kommune i henhold til bystyrets vedtak av 11/12.1958 og 10/6.1959 og formannskapets vedtak av 17/6.1959, skjöter og overdrar herved byggetomtene

Henrik Ibsensgt. 154 av areal 2.820 m2
Henrik Ibsensgt. 160 av areal 3.387,2 m2
Vei 44 nr. 1 av areal 2.491.6 m2
Vei 44 nr. 2 av areal 4.495,1 m2
Vei 45 nr. 2 av areal 1.939,5 m2

til Åsen Borettslag v/Drammen Boligbyggelag,
for en kjöpesum stor kr.227.ool.- - tohundreogsyvogtyvetusenogenkroner o/loo.

Kjöpesummen er avgjort ved kontant betaling.

For salget gjelder följende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på tomtene:

1. Tomtene skal i samsvar med den foreliggende reguleringsplan bebygges med boligblokker. Tomtene kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets samtykke.
2. Kjöperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomtene, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjöperen tåle vann- og kloakkledninger som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygging regnes også oppfylling i så stor höyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjöres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.
3. Hvis det ved anlegg eller utvidelse av offentlig vei viser seg nödvendig å sette opp mur i tomtegrensen eller å etablere skråning inn på tomtene, må kjöperen finne seg i dette uten erstatning. Kommunen forbeholder seg adgang til tomtene i fornöden utstrekning for å utföre disse arbeider.
4. Tomtene selges i den stand de befinner seg ved skjöteutstedelsen Kjöperen må selv sörge for nödvendig ryddiggjöring av tomtene.
5. I en del av kjellerne under de boligblokker som skal reises på tomtene, skal det innredes garasjer eller avsettes plass for garasjer i den utstrekning det viser seg ökonomisk forsvarlig og praktisk gjennomförlig.
6. Det tillates ikke oppsatt gjerde rundt tomtene, i den utstrekning disse grenser mot offentlig vei og mot andre tomter som er regulert for blokkbebyggelse. Mot privat eiendom gjelder den alminnelige regel om gjerdeplikten. Kommunen er dog under enhver omstendighet fritatt for gjerdeplikt mot tomtene.
7. Önsker noen foreldre som måtte bli boende på eiendommene å sette opp sandkasse, huske eller lign. andre enkle arrange-

menter til bruk for barn, skal det være anledning til dette. Oppnås ikke enighet mellom foreldrene og boligblokkenes styre om arrangementene og deres plassering, avgjøres saken av bygartneren i Drammen.

Drammen, den 21. mars 1960.

F. Blackstad.

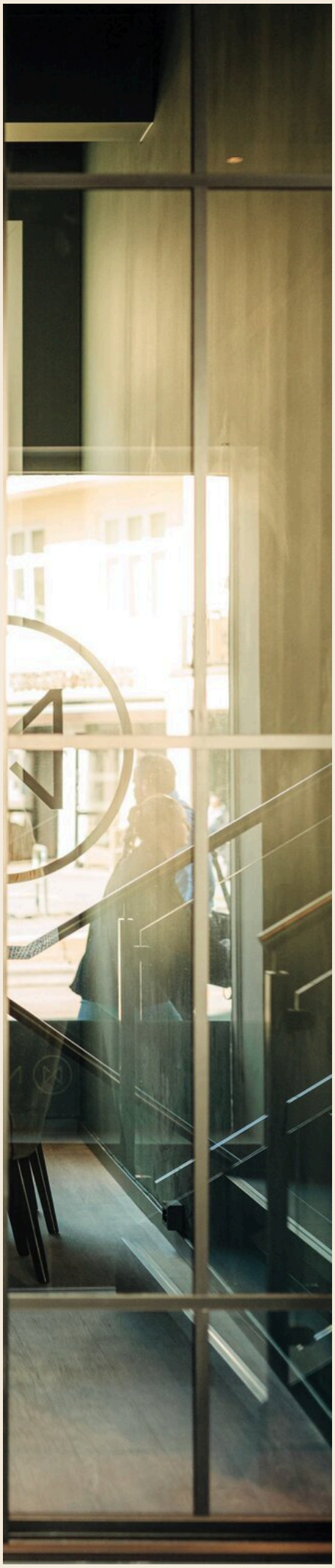
Yngvar Nielsen

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 10-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Knut Bjørhuus vei 42B 3025 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 116, bnr 384 (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:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696