

Betzy Kjelsbergs vei 107B



Velkommen til

# Betzy Kjelsbergs vei 107B



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2024

# Åssiden

## Lys og gjennomgående 2-roms leilighet med sentral beliggenhet - Pent kjøkken fra 2020 - Solrik balkong - Parkering

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 890 000,- |
| Fellesgjeld | 189 789,- |
| Omkostninger | 1 240,- |
| Totalpris | 3 081 029,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 950,- |
| BRA-i | 49 kvm |
| Totalt BRA | 49 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1956 |
| Megler | Simen Eknes Slotsvig |
| Telefon | 404 83 252 |
| E-post | s.slotsvig@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 107B på Åssiden!

Dette er en lys og pen 2-roms leilighet med svært sentral og populær beliggenhet i veletablert borettslag.

Høydepunkter:

- Gjennomgående planløsning i byggets andre- og øverste etasje
- Oppgradert med nytt kjøkken i 2020
- Malte overflater i 2022/2023
- Peis plassert i stue
- Solrik balkong på ca 8 kvm
- Medfølger 3 boder i fellesareal
- Parkering for én bil i felles gårdsplass
- Sentralt beliggende med gangavstand til "alt"
- Nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark

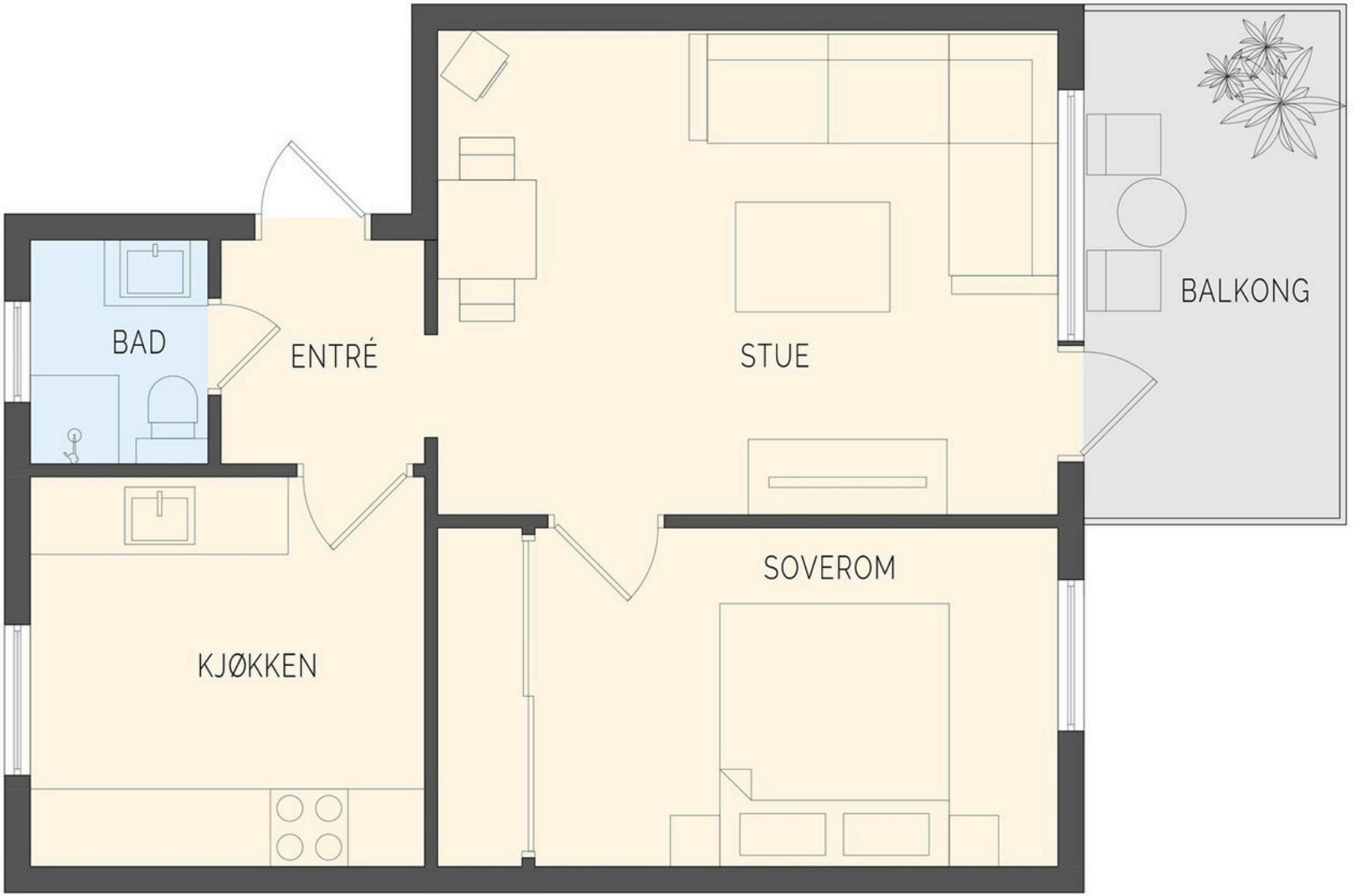
Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 49 kvm |
| Totalt BRA: | 49 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet












PROFESSIONAL CORE
TRU-INFRARED
















Bussholdeplass

Informasjon

# Betzy Kjelsbergs vei 107B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0032/24

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Betzy Kjelsbergs vei 107B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 21 i Drammen kommune
Andelsnr 14 i Åkerveien Borettslag, org.nr. 951110434

### Selger
Kristoffer Engen Gustavsen

### Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
189 789,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 079 789,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 081 029,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 090 329,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1956

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 49 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Leiligheten disponerer 1 stk bod i kjeller på 4,2m2.
Leiligheten disponerer 1 stk bod i kjeller på 8,7m2.
Leiligheten disponerer 1 stk bod i felles gang ved inngangsdør.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## Innhold

2. Etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Adkomst til balkong på 7,9 kvm fra stue.
Leiligheten disponerer 1 stk bod i kjeller på 4,2m2
Leiligheten disponerer 1 stk bod i kjeller på 8,7m2
Leiligheten disponerer 1 stk bod i felles gang ved inngangsdør.

## Standard

Entré:
Velkommen inn! Lys og fin entré med muligheter for å henge av seg yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det plass for spisegruppe i stuen. Det er etablert peisovn som bidrar til et lunt og hyggelig oppholdsrom. Fra stuen er det adkomst til flott balkong på 7,9 kvm. Balkongen gir enkelt plass for hyggelig utemøblement. Her kan du nyte gode solforhold. Det er montert markise som kan trekkes ned for en lunere uteplass.

Kjøkken:
Lyst og innholdsrikt kjøkken fra 2020 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr/platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap. Det er god arbeidsplass på benkeplate i laminat samt gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. I tillegg ble kjøkkenet oppgradert med nytt gulv i 2020.

Bad:
Pent flislagt bad med behagelige varmekabler i gulv. Badet er oppgradert i 2010 i regi av borettslaget. Videre er badet er utstyrt med servant med underskap, dusjnisje med innfellbare dører, toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Pent soverom av god størrelse med plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert romslig skyvedørsgarderobe som innehar gode oppbevaringsmuligheter.
Soverommet er malt i delikate farger samt har 1-stavs laminat på gulv.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Etasjeskille grunnet mål 32 mm høydeforskjell i stue og 30mm på soverom. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjeldent

være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Utbedringskostnad: 50 000 - 150 000,-.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Kjøkken grunnet etablert med kullfilter. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
- Ventilasjon grunnet leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon. Det anbefales mekanisk avtrekk.
- Våtrom grunnet kun tilluft via luftespalte, rommet har kun naturlig avtrekk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Parkering for én bil i felles gårdsplass. Borettslaget har gjesteplasser. Forøvrig parkering på gateplan etter gjeldende bestemmelser.

## Modernisering og påkostninger

2020:
- Nytt kjøkken fra ikea
- Lagt nytt gulv på kjøkken

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Eldre bygg og noe skjevheter i gulv

## Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

## Byggemåte

- Leilighet oppført i andre etasje
- Grunnmasser av sand/leire
- Grunnmur oppført i betong
- Yttervegger oppført med mur, påforet med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer i kjøkken

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## 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

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

- Peisovn i stue.
- Elektriske varmekabler i gulv på bad

Ellers basert på panelovner eller andre frittstående varmekilder. Dersom rom ikke har fastmonterte varmekilder på visning, medfølger heller ikke dette handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre 3 647 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 950,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnleie kr. 5 950,- som inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, styrehonorar, revisjon, forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, grunnpakke TV/Internett (Altibox), felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, avdrag/renter fellesgjeld, snørydding og plenklipping.

Borettslaget har forhåndsvarslet at felleskostnadene vil øke med ca kr 300,- pr mnd. Økningen vil skje ila høsten 2025 og er knyttet til fornyelse av balkonger.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Ca kr. 2 500,- for vedfyring per år. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 679 696,- i 2022.

Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 2 582 844,- i 2022.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Åkerveien Borettslag består av 44 andeler på eiendommen.

Saker som er under arbeid:

- Oppgraderinger av stikkledninger for vann/avløp
- Bytte av hovedinngangsdører
- Avfallsløsning
- HMS og brannvern/feiing

- Vedlikeholdsplan
- Forsikringssak
- Løsning garasjer
- Renteforhandling med banken
- Trefelling
- Dugnad
- Budsjettarbeid

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Bytte av vinduer 2016/2017
- Malt og vedlikeholdt fasade 2020/2021

Styret opplyser om at generalforsamling vil avholdes 15.04.2024.
Foreløpig har det kommet inn 2 saker til årets generalforsamling. Begge sakene omhandler parkering og elbil-lading. Det er forslag som går på helt nye garasjer til alle med lademulighet og et mindre detaljert forslag om å anlegge mulighet for elbil-lading for de som trenger det.
Det er foreløpig usikkert om noen av forslagene vil bli vedtatt. Dersom noen av de mer omfattende forslagene på generalforsamling blir vedtatt, kan dette medføre økte kostnader.

## Forretningsfører

NBBO

## Forkjøpsrett

Det er kun intern forkjøpsrett i borettslaget. Denne blir etterhåndsutlyst. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## 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. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 189 789,-pr. 18.03.2025

Lånenummer: 96660180203, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 18.03.2025: 8 350 726
Andel av saldo: 189 789
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2045 )
Flytende rente

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. Egenandelen er 10% av totalt tap

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

## Fellesformue

Kr 1 734,- pr. 18.03.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsrapport for 2023 med regnskap, inkludert budsjett for 2024, foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter. Generalforsamling avholdes 15.04.2024. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2023/2024. På grunn av generell prisstigning og renteøkning er det påregnelig med økte kostnader i tiden fremover.

### Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter/husordensregler følger som vedlegg

### Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det praktiseres dugnad i borettslaget.
- Beboerne er ansvarlige for trappevask som fordeles på beboere i samme oppgang.

### Dyrehold

Husdyrhold er forbudt i henhold til husordensreglenes punkt 11.
Det er dog flere som søker, hvor det må gis tillatelse av samtlige naboer før anskaffelse.

### Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6613450

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 902 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og flotte grøntarealer.

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 over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

### Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten ligger i et veletablert og hyggelig boligområde, sentralt på Åssiden i Drammen.
Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området. Kun 50 meter til busstoppet Elias Kræmmers vei, med hyppige avganger mot sentrum.
Gangavstand til ulike butikker som Rema 1000, Meny samt en meget innholdsrik Kiwi XL. Godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud.

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

Treningssenter som Akropolis og SATS BASE Åssiden ca. 10 minutters gangavstand fra boligen.

Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen forøvrig, Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no.
God tilknytning til marka fra boligen med lysløyper 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 flermannsboliger, tomannsboliger, eneboliger og annen småhusbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Kun 50 meter til busstoppet Elias Kræmmers vei, med hyppige avganger mot sentrum. For mer detaljerte ruteopplysninger se www.brakar.no

Ca. 2,6 km til nærmeste togstasjon på Gulskogen med hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg. Flytog fra Drammen stasjon retning Gardermoen tar ca. 1. time og ca 30 minutter til Nationaltheateret. Ca. 1 time med bil til Sandefjord lufthavn Torp og ca. 1 t og 19 min med bil til Gardermoen.

### Skoler og barnehager

De to nærmeste barnehagene i gangavstand fra leiligheten er Åssiden menighetsbarnehage (3-5 år) og Dalegårdsveien barnehage (0-5 år).
For mer informasjon, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Bragernes er uten faste grenser. Skolene fordeler elevene etter nærmiljøprinsippet. Det vil si at barn får plass ved skolen som ligger nærmest eller ved den skolen i nærmiljøet som de sogner til.
Nærmeste barne- og ungdomskoler er Åssiden skole (1-7 kl.) og Kjøsterud skole (8-10 kl.) som ligger i gangavstand til leiligheten.

Åssiden videregående skole ligger også i gangavstand fra leiligheten.
Drammen har høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Drammen kommune opplyser om at de ikke kan finne midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av eiendommen.
Bygget er byggemeldt og eiendommen er første gang registrert tatt i bruk 01.01.1957.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen datert 07.06.1954. Tegningene samsvarer med dagens planløsning.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Eiendommen er regulert under "Regulerings- og bebyggelsesplan for en del av Windelstad og Weydahljordet" datert 03.03.1955 med formål til boliger og kjørevei.
Eiendommen er regulert under "Regulerings- og bebyggelsesplan for Åssiden sentrum" datert 20.05.1954 med formål til kjørevei.

Relaterte planer til eiendommen:
- Detaljregulering for Store Landfall Øvre 100 823.03.2021).

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler eller kommunen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

### Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/116/21:
31.05.1956 - Dokumentnr: 1206 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1956 - Dokumentnr: 903529 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:116 Bnr:725

01.01.2020 - Dokumentnr: 1513235 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:116 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 752619 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:21

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at brannslukningsapparat er fra 2008 og dermed er eldre enn 10 år. Det må påregnes kostnad til å bytte ut apparatet.

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

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## 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 overtakelsen.

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. 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.

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. 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1,80 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 23 580,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

## Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Vedtekter
- Innkalling og protokoll 2023
- Nabolagsprofilen

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 4. august 2025

## Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

## 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Betzy Kjelsbergs vei 107B

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gustavsen, Kristoffer Engen | 9578-5994-4-2474564 | 2025-03-04 21:03:41 |

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
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0032/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Betzy Kjelsbergs vei 107B, 3024 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Kristoffer Engen Gustavsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mars 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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 972585
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

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

**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?**
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?**
Nei

**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?**
Ja

**Beskriv:** Det er et gammelt bygg noe skjevheter i gulv

**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?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport 2024

**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?** Tilstandsrapport 2023

**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 med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 10-0032/24**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gustavsen, Kristoffer Engen** | **2025-03-04** |

Identifikasjon

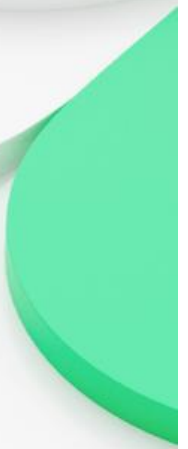
bankID Gustavsen, Kristoffer Engen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Betzy Kjelsbergs vei 107 B 3024 DRAMMEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 49 $m^2$
BRA-i: 49 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 10 | 3 | 1 | 1 |

Supertakst

GNR: 116 BNR: 21 ANR: 14

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Betzy Kjelsbergs vei 107 B
3024 Drammen

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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: Mindre eller moderate avvik**<br>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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>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: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/14009

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: |
| 0-4mm | <10mm | 10-20mm | >20mm |
| | Totalt avvik: | Totalt avvik: | Totalt avvik: |
| | <15mm | 15-30mm | >30mm |

Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i stue over en avstand på 2,5m
Ved nivelering av laser registreres det 30mm høydeforskjell på soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

**Anbefalte tiltak**

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Kjøkken

**Oppsummering av avtrekk**

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

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Ventilasjon

**Oppsummering**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

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

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

## Våtrom

**Oppsummering av ventilasjon**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Bereder er plassert i kjeller i en annen seksjons bod.
Bereder er derfor ikke kontrollert og TG settes ikke.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales kontroll av alder, samt tilkobling av bereder.

## Lovlighet

**Vær oppmerksom på!**

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er fra 2008



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **15.2.2024** | **14.3.2024** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Kristoffer Engen Gustavsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

**Om bygningssakkyndig:**

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

**Egne premisser:**

Generelt:
* Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.

Alle interessenter oppfordres derfor 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.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Betzy Kjelsbergs vei 107 B, 3024 Drammen**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 3301 | Gårdsnr: | 116 | Bruksnr: | 21 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 14 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1956**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE:
- Leilighet oppført i 2.etg.
- Grunnmasser av sand/leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med mur, påføret med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg



### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 49 | 49 | 0 | 0 | 8 |
| **Totalt m²** | **49** | **49** | **0** | **0** | **8** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 49 | 49 | 0 | Entre - 2,8m2<br>Bad - 2,5m2<br>Kjøkken - 9,3m2<br>Stue - 18,6m2<br>Soverom - 12,9m2 | |
| **Totalt m²** | **49** | **49** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Det er etablert en terrasse på 7,9m2 | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrasse er renovert. Ukjent alder. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** — TG-1

Det er etablert en terrasse på 7,9m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Hvite profilierte formpressede innerdører.<br>Vinduer med 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og balkong-dør er skiftet i 2016 | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |



**Oppsummering av vinduer og dører** — TG-1

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2016.

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 og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 27år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10-13år.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Stue



Soverom

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Etasjeskille er et trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** — TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: |
| 0-4mm | <10mm | 10-20mm | >20mm |
| | Totalt avvik: | Totalt avvik: | Totalt avvik: |
| | <15mm | 15-30mm | >30mm |

Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i stue over en avstand på 2,5m
Ved nivelering av laser registreres det 30mm høydeforskjell på soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **50 000 - 150 000** |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** — TG-1

Kjøkken er oppført i 2020 , og er levert av Ikea

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 26år.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av.
Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om vannstopper i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft) | |

**Oppsummering av avtrekk** — TG-2

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

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.



## 6.5 Lovlighet






| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert 1955. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
| Brannslukningsapparat er fra 2008 | |

## 6.6 Avløpsrør



| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Innvendige avløpsrør er oppført med plast | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Avløpsrør har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 36år.

## 6.7 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Uponor rør i rør system | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det sanitære anlegget ble skiftet i 2010 i forbindelse med oppgraderin av bad. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
|---|---|

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Det er tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

Pex rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid: 36år.



## 6.8 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Type anlegg | Skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er nytt elektrisk opplegg på bad. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
|---|---|

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår, nytt anlegg til bad i 2010. Sikringsskap er plassert felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Bro Elektro AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget de siste 5år.

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

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-IU |
|---|---|
| Bereder er plassert i kjeller i en annen seksjons bod.<br>Bereder er derfor ikke kontrollert og TG settes ikke. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Det anbefales kontroll av alder, samt tilkobling av bereder. |

## 6.10 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|---|---|
| Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon | |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
|---|---|
| Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.<br><br>Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.<br>Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.<br>Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.<br><br>TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.<br>Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1. | |

## 6.11 Våtrom





**Overflate**

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flis på gulv og vegg.<br>Malt gips i tak. |





| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Rommet er renovert i 2010 i regi av borettslaget.
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|

Det registreres 7mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 11år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 80x80 Dusjnisje
- 60cm baderomsinnredning med speil.
- Jomo innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via naturlig ventilasjon.

| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2010.

## 6.12 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

## 6.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom mdf veggpanel.
Tak: Takess i stue og soverom. Mdf panel på kjøkken ig entre. Trepanel på bad.

**Oppsummering av øvrig** TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

## 6.14 Øvrig: Bod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer i stk bod i kjeller på 4,2m2.
Leiligheten disponerer i stk bod i kjeller på 8,7m2

## 6.15 Rom under terreng

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|



## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.18 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.19 Trapp

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.20 Vannbåren varme

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.21 Varmesentral

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

# Betzy Kjelsbergs vei 107B

Nabolaget Åssiden - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Åssiden skole (1-7 kl.)<br>407 elever, 23 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| Aronsløkka skole (1-7 kl.)<br>388 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Øren skole (1-7 kl.)<br>430 elever, 19 klasser | 25 min<br>1.8 km |
| Akademiet realfagsskole Dramme...<br>98 elever, 9 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Kjøsterud skole (8-10 kl.)<br>409 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Åssiden videregående skole<br>1020 elever, 68 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Akademiet Ypsilon vgs<br>200 elever | 4 min<br>2.2 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Gulskogen stasjon<br>Linje R12, R13 | 5 min<br>2.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 2 min |
| Elias Kræmmers vei<br>Linje 3, 51N | 0 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 19 min |

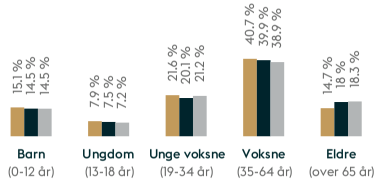
## Barnehager

| | |
|---|---|
| Åssiden barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 9 min<br>0.6 km |
| Dalegårdsveien barnehage (1-5 ...<br>48 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Solhagen Rudolf Steiner barneh...<br>41 barn | 10 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Åssiden | 4 min |
| Coop Extra Vårveien | 7 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Kjøsterud skole | 8 min |
| Åssiden idrettspark | 9 min |
| SKY Fitness Drammen | 13 min |
| SATS Base Åssiden | 16 min |

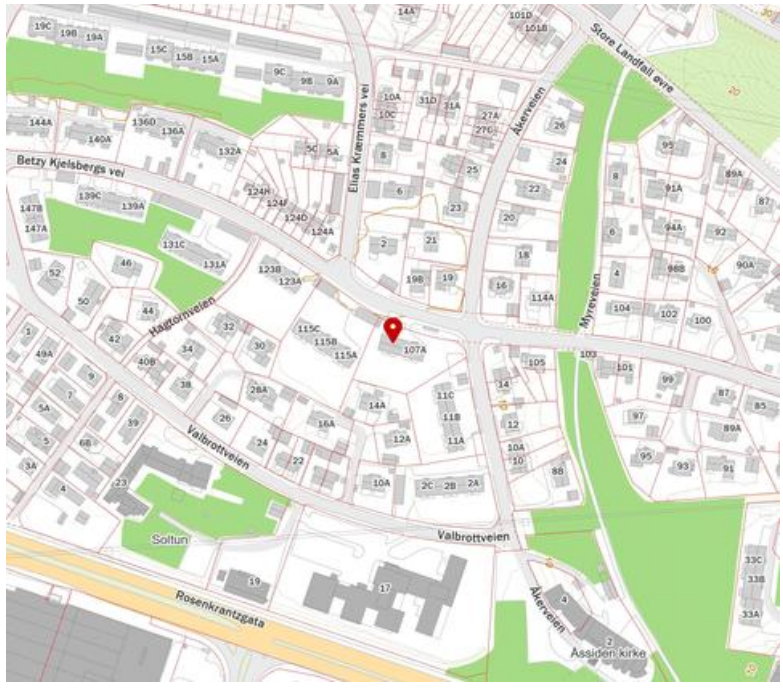
*«Hyggelig og hjelpsomt nabolag. Barn får leke fritt og det er en flott blanding av eldre og unge!»*

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**Gateparkering**
Lett 86/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

GÅREGLEMENT OG HUSORDEN FOR ÅKERVEIEN BORETTSLAG

Valbrottveien 2, Åkerveien 11, Betzy Kjelsbergvei 107 og 115.

1. Alle beboere plikter å påse at eiendommen behandles forsvarlig i en hver henseende.

2. Innvendig vedlikehold, samt elektrisk anlegg og røropplegg, inn til det felles inntak eller nedløp er andelshaverens ansvar.

3. Trappevask og renhold i fellesrom foretas etter oppsatt liste.
Gressklipping og snørydding blir satt bort på anbud.

4. Klesvask må ikke henge ute på søn- og helligdager.
Ved tørking av tøy på balkongen må snorer ikke strekkes høyere enn balkongkanten. Risting og lufting av tøy fra vindu eller balkong er forbudt.

5. Søppel skal anbringes i de dertil oppstilte stativer. Kildesortering foretas.

6. Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke belemres med skjemmende ting, eller noe som står direkte i veien.

7. Om sommeren må kjellervinduer dekkes med netting. Om vinteren må loft, kjellervinduer og ventiler holdes lukket. Alle utvendige vennkraner skal stenges på innsiden og åpnes på utsiden. Styret har ansvar på at dette blir overholdt.

8. Festing av parabol og andre antenner, utvendige postkasser, markiser, skilt og lignende må kun anbringes etter avtale med styret.

9. Etter kl 2300 skal det være slik ro i leilighetene at ingen beboere forstyrres. Eller vises det vanlig hensyn til beboere.

10. Alle utgangsdører skal holdes stengt til en hver tid

11. husdyrhold må meldes til styret. Det skal være en avtale mellom beboer og styret ang. forpliktelser i forhold til dyrehold.

12. Biler må parkere på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på gårdplassen i Betzy Kjelsbergvei 115 er lov. Det skal være plass til 1 bil pr. leiligheten inkl. oppstillingsplass og garasjeplass.

13. Det må formelt søkes om fremleie av leiligheter i borettslaget.
Borettshaveren har ansvar ovenfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få ved fermleie.

14. Ved bruke av vaskemaskin/tørketrommel i kjelleren, skal andelseier benytte eget strømuttak og egen tilkobling til vannet. Husk at kranene skal være fri benyttelse av alle.

15. Det skal ikke kastes noe (formål) fra balkong eller vindu ned på plen eller gårdplass.

16. Det er ikke lov å bruke kullgrill eller engangsgrill på balkongene.

17. Forandring av reglementet må godkjennes av generalforsamlingen.

Åkerveien borettslag 4.juni 2014

# Vedtekter

for Åkerveien Borettslag org nr 951 110 434

vedtatt på generalforsamling den 7. mai 2007.

Vedtekten trer i kraft samtidig med ikrafttredelse for ny borettslov av 06.06.2003 nr. 39.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Åkerveien 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) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

## 2. Andeler og andelseiere

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

(2) 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 forkjøpsrett.

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

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

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode

grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

(8) De som har garasje på borettslagets grunn, har vedlikeholdsplikt for disse.



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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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



inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Åkerveien Borettslag

## Dato og sted

**Dato: Torsdag 20.04.2023 kl. 17:30**
**Sted: Lillesalen Åssiden kirke**

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Marianne Næss velges som møteleder

### 1.3 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Marianne Næss velges som sekretær

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent

### 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Mette Johanna Skogmo velges til å underskrive protokollen

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden er godkjent

## 2. Årsmelding fra styret 2022

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2022

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2022 som viser et overskudd på kr 338 136,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 5000 til styreleder.

## 5. Innkomne forslag

### 5.1 Valg av valgkomité

VALGKOMITE: Forslår at vi nå velger inn en valgkomite, som er uavhengig styret. Dette er noe
som anbefales av de fleste som har bakgrunn fra diverse styrer i et demokrati.
En valgkomite skal utse kandidater til styreleder og til medlemmer av styret. Med en valgkomite får man et bedre demokrati, og fler vi da trolig føle interesse for - og også delaktighet for å arbeide for vårt borettslag.

Sak innmeldt av Paul Kristian Paulsen

**Forslag til vedtak:** Valg av en uavhengig valgkomite.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på å velge en uavhengig valgkomité. Dette har alltid vært en foretrukne løsningen, men det har de senere årene ikke vært noen som har meldt seg til dette vervet.

## 6. Valg

Siden forrige valg har styret bestått av:

**Styreleder:** Tord Deildok (2021-2023)

**Styremedlemmer:** Simen Østnæs (2022-2024)

Mette Johanna Skogmo (2022-2023)

Ida Martine Bjørgum Andersen (2022-2024)

Varamedlem: Gunnar Iversen (2022-2023)

**Det skal velges følgende:**

### 6.1 Styreleder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år etter Tord Deildok

**Forslag til vedtak:** Tord Deildok velges for to år.

### 6.2 Styremedlem for 2 år

Det skal velges ett styremedlem for 2 år etter Mette Johanna Skogmo

**Forslag til vedtak:** Eline Prestmo Larsen velges for to år.

### 6.3 Styremedlem for 1 år

Simen Østnæs har flyttet fra borettslaget og ønsker å bli avløst før tiden.

**Forslag til vedtak:** Mette Johanna Skogmo velges for ett år.

### 6.4 Styremedlem for 1 år

Ida Martine Bjørgum Andersen har flyttet fra borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Marie Moholt velges for ett år.

### 6.5 Varamedlem for 1 år

Det skal velges ett varamedlem for 1 år etter Gunnar Iversen.

**Forslag til vedtak:** Gunnar Iversen velges for ett nytt år.

### 6.6 Valgkomitè

Det er som alltid et ønske om å opprette en valgkomité.

**Styrets innstilling:** Styret håper aktuelle kandidater kan melde seg under generalforsamlingen. Styret ser det som lite hensiktsmessig med en valgkomité med mindre enn tre medlemmer.

Med vennlig hilsen for styret

20.03.2023

Tord Deildok

# Styrets årsmelding 2022 for Åkerveien Borettslag

## Virksomhetens art og beliggenhet

Åkerveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 951110434. Borettslaget består av 44 andeler.

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, Tord Deildok
Styremedlem, Mette Johanna Skogmo
Styremedlem, Simen Østnæs
Styremedlem, Ida Martine Bjørgum Andersen
Varamedlem, Gunnar Iversen

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomité:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

## Styrets arbeid

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

Styret har valgt å holde felleskostnadene lavere enn NBBOs anbefalinger i flere år. Derfor har styret også holdt igjen noe på investeringer i denne krevende økonomiske situasjonen samfunnet er i. Styret har prioritert å få på plass en profesjonell vedlikeholdsplan, denne bør fungere som en rettesnor for fremtidige prioriteringer og styrearbeid.

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:**

- Oppgraderinger av stikkledninger for vann/avløp
- Bytte av hovedinngangsdører
- Avfallsløsning
- HMS
- Brannvern/feiing
- Vedlikeholdsplan
- Forsikringssak
- Løsning garasjer
- Renteforhandling med banken
- Trefelling
- Dugnad
- Budjsettarbeid

**Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:**

- Fasaden ble malt og kledning byttet flere steder (2020/2021)

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at foreskriften ivaretas. Borettslaget har avtale om bruk av HMS-systemet NBBO HMS.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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 TRYG FORSIKRING. Forsikringen har polisenummer 6613450. 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. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Egenandelen ved skader vil i 2023 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

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. Egenandelen er 10% av totalt tap.

## Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2022 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 8 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.683.750,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.22 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

## Forretningsførsel

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

## Borettslagets 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 2022.

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 2023 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1.2023.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

20.03.2023

Tord Deildok

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2023

## Disponible midler Åkerveien Borettslag

### 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 2022 | År 2021 |
|---|---|---|
| **Disponible midler** | | |
| **Disponible midler 01.01.** | **411 652** | **593 258** |
| **Endringer i disponible midler:** | | |
| Årets resultat | 338 136 | -743 096 |
| Opptak lån / avdrag på lån | -245 639 | 561 489 |
| **Årets endring i disponible midler** | **92 498** | **-181 607** |
| **Disponible midler 31.12** | **504 149** | **411 652** |



## Resultatregnskap Åkerveien Borettslag - 2022-12

| | Note | Regnskap År 2022 | Regnskap År 2021 | Budsjett År 2022 | Budsjett År 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde fellesutgifter | | 2 059 200 | 1 902 912 | 2 059 200 | 2 217 600 |
| **Sum inntekter** | | **2 059 200** | **1 902 912** | **2 059 200** | **2 217 600** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 21 415 | 21 408 | 15 510 | 15 510 |
| Styrehonorar | 2 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 3 850 | 4 895 | 3 900 | 4 000 |
| Honorar forretningsfører | | 118 188 | 114 192 | 118 190 | 121 618 |
| Vedlikehold | 4 | 62 307 | 1 168 035 | 372 000 | 117 841 |
| Kjøp av tjenester | 5 | 176 514 | 114 804 | 111 000 | 117 800 |
| Tv/bredbånd | | 244 992 | 237 121 | 240 000 | 243 000 |
| Forsikringer | 6 | 153 080 | 139 671 | 160 000 | 187 370 |
| Kommunale avgifter | 7 | 379 940 | 398 098 | 432 470 | 461 879 |
| Strøm og annen energi | 8 | 213 566 | 189 063 | 140 000 | 200 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | 28 277 | 9 523 | 10 000 | 25 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 512 129** | **2 506 809** | **1 713 070** | **1 604 018** |
| **Driftsresultat** | | **547 071** | **-603 897** | **346 130** | **613 582** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 732 | 1 081 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 209 667 | 140 280 | 229 918 | 402 678 |
| **Sum finansinntekter / finanskostnader** | | **-208 935** | **-139 199** | **-229 918** | **-402 678** |
| **Årets resultat** | | **338 136** | **-743 096** | **116 212** | **210 904** |
| **Disponering:** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 338 136 | -743 096 | 0 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **-338 136** | **743 096** | **0** | **0** |

## Balanse - Åkerveien Borettslag - 2022-12

| | Note | År 2022 | År 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 10 | 5 144 385 | 5 144 385 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 144 385** | **5 144 385** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 541 | 69 |
| Andre fordringer | 11 | 168 301 | 0 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 765 579 | 553 382 |
| **Sum omløpsmidler** | | **938 421** | **553 451** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 082 806** | **5 697 836** |



Balanse - Åkerveien Borettslag - 2022-12

| | Note | År 2022 | År 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 4 400 | 4 400 |
| Opptjent egenkapital | | -1 643 874 | -1 982 010 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-1 639 474** | **-1 977 610** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 13 | 7 195 607 | 7 441 246 |
| Borettsinnskudd | | 92 400 | 92 400 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 288 007** | **7 533 646** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 21 198 | 23 159 |
| Leverandørgjeld | 14 | 387 621 | 83 154 |
| Påløpne renter | | 1 444 | 856 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 24 009 | 34 630 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **434 272** | **141 799** |
| **Sum gjeld** | | **7 722 279** | **7 675 446** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 082 806** | **5 697 836** |

Sted:_____, dato:_____

Tord Deildok
Styreleder

Ida Martine Bjørgum Andersen
Styremedlem

Mette Johanna Skogmo
Styremedlem

Simen Østnæs
Styremedlem

klientnr. 72 Åkerveien Borettslag org.nr. 951110434

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.  Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



Noter Åkerveien Borettslag

## Note 1 - Personalkostnader

| | År 2022 |
|---|---|
| 5390 Andre oppgavepliktige ytelser | 5 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 215 |
| 5920 Yrkesskadeforsikring | 200 |
| **Sum** | **21 415** |

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2022.

## Note 2 - Styrehonorar

| | År 2022 |
|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 110 000 |
| **Sum** | **110 000** |

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

## Note 3 - Revisjonshonorar

| | År 2022 |
|---|---|
| 6700 Honorar for lovpålagt revisjon | 3 850 |
| **Sum** | **3 850** |

## Note 4 - Vedlikehold

| | År 2022 |
|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 4 139 |
| 6612 Drift vedlikehold brannsikring | 47 871 |
| 6618 Skadedyrbehandling | 7 180 |
| 6619 Dugnadskostnader | 3 117 |
| **Sum** | **62 307** |

Klientnr. 72  Åkerveien Borettslag  org.nr. 951110434

## Note 5 - Kjøp av tjenester

| | År 2022 |
|---|---|
| 6725 Tilleggs tjenester NBBO | 485 |
| 6730 Teknisk rådgivning | 9 576 |
| 6731 HMS Plan | 2 713 |
| 6732 Vedlikeholdsplan | 43 752 |
| 6780 Snøbrøyting og strøing | 47 724 |
| 6784 Plenklipp, stell av uteareale r | 72 265 |
| **Sum** | **176 514** |

6732 Vedlikeholdsplan: Etablert vedlikeholdsplan kr.87.502,50,-. Mottatt tilskudd fra Husbanken kr.43.751,-.

## Note 6 - Forsikring

| | År 2022 |
|---|---|
| 7501 Huseier-fullverdi | 153 080 |
| **Sum** | **153 080** |

## Note 7 - Kommunale avgifter

| | År 2022 |
|---|---|
| 7762 Vannavgift/avløp | 234 316 |
| 7764 Feieavgift | 20 939 |
| 7765 Renovasjonsavgift | 124 685 |
| **Sum** | **379 940** |

## Note 8 - Strøm og annen energi

| | År 2022 |
|---|---|
| 6200 Elektrisk energi | 213 566 |
| **Sum** | **213 566** |

## Note 9 - Andre driftskostnader

| | År 2022 |
|---|---|
| 6492 Containerleie | 20 308 |
| 6940 Porto og distribusjonskostnader | 2 876 |
| 7720 Generalforsamling | 2 293 |
| 7770 Bank/betalingsgebyrer | 2 800 |
| **Sum** | **28 277** |



Noter Åkerveien Borettslag

## Note 10 - Eiendom

| | År 2022 |
|---|---|
| 1100 Bygninger | 3 012 470 |
| 1101 Rehabilitering og påkostninger | 2 114 415 |
| 1199 Garasjer til midlertidig eie | 17 500 |
| **Sum** | **5 144 385** |

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 11 - Andre fordringer

| | År 2022 |
|---|---|
| 1500 Kundefordringer | 100 |
| 1564 Periodisering | 168 201 |
| **Sum** | **168 301** |

1564 Periodisering: Fakturaer for 2023, mottatt og betalt i 2022

## Note 12 - Egenkapital

| | År 2022 | År 2021 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 4 400 | 4 400 |
| Opptjent egenkapital | -1 643 874 | -1 982 010 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **-1 639 474** | **-1 977 610** |

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

Klientnr. 72 Åkerveien Borettslag org.nr. 951110434

## Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

| **Kreditor:** | **DNB Boligkreditt AS - ikke standard** | **DNB Boligkreditt AS - ikke standard** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold | Refinansiering: vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **16363854005** | **12135253837** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2017 |
| Rentesats: | 4.15 % | 4.15 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2030 | 30.06.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 800 000 | 7 520 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 761 292 | 6 679 954 |
| Avdrag i perioden: | 74 032 | 171 607 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **687 260** | **6 508 347** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 286 104 | 5 677 626 |

## Langsiktig gjeld og pantstillelser

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135253837 | 44 | 147 917 | 6 508 348 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363854005 | 44 | 15 620 | 687 280 |

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

## Note 14 - Leverandørgjeld

| | **År 2022** |
|---|---|
| 2400 Leverandørgjeld | 387 621 |
| **Sum** | **387 621** |

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som først blir betalt i 2023.

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

| | **År 2022** |
|---|---|
| 2900 Forskudd fra kunder | 50 |
| 2998 Periodisering | 23 959 |
| **Sum** | **24 009** |

2998 Periodisering: Fakturaer for 2022, mottatt og betalt i 2023

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2022 i Åkerveien Borettslag

## Dato og sted

**Dato: Torsdag 21.04.2022 kl. 18:30**
**Sted: Underetasjen i Åssiden Seniorsenter**

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av sekretær

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent

### 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden er godkjent

## 2. Årsmelding fra styret 2021

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2021

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2021 som viser et underskudd på kr 743 096 ,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 110 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 til ordinær generalforsamling i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 5000 til styreleder.

## 5. Innkomne forslag

### 5.1 Dårlig inngangsparti

Inngangspartiet (starter like ved hovedveien) til Betzy 115 er altfor ujevnt. Spesielt om vinteren blir det en veldig dump, som sliter på bilenes understell.

**Forslag til vedtak:** Forslag: Bruke midler for å utbedre denne kraftige ujevnheten fortest mulig.

**Styrets innstilling:** Avløpskummen som befinner seg på utsiden av innkjøringen til Betzy Kjelsbergs vei 115 er vegeier Drammen kommune sin eiendom. Dette er noe som boretteslaget ikke råder over og kan således ikke løse dette problemet. Styret foreslår å sende henvendelse til kommunen for å undersøke om dette kan utbedres.

## 6. Valg

Det skal velges følgende:

### 6.1 1 styremedlem for 2 år

Simen Østnæs periode er over i styret.

**Forslag til vedtak:** Simen Østnæs velges for en ny periode på 2 år.

### 6.2 1 styremedlem for 1 år

Terje Faugstad Bjerntes har flyttet fra borettslaget og ønsker derfor å bli erstattet før perioden er over.

**Forslag til vedtak:** Det foreslår at nytt styremedlem blir Mette Johanna Skogmo for 1 år.

### 6.3 1 varamedlem for 1 år

Styret trenger et varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Styret har ingen konkrete forslag til hvem dette skal være, det har ikke vært nødvendig å benytte varamedlemmer de siste to årene.

### 6.4 Valgkomitè

**Forslag til vedtak:** Det sittende styret fungerer til enhver tid som valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

29.03.2022

Tord Deildok

# Styrets årsmelding 2021 for Åkerveien Borettslag

## Virksomhetens art og beliggenhet

Åkerveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 951110434. Borettslaget består av 44 andeler.

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, Tord Deildok
Styremedlem, Simen Østnæs
Styremedlem, Terje Faugstad Bjertnes
Styremedlem, Ida Martine Bjørgum Andersen
Varamedlem, Lars Petter Throndsen

Varamedlem har ikke møtt på noen av styremøtene dette året, da det ikke har vært nødvendig

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

## Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 31 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Åkerveien 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:**

- Vedlikeholdsplan for bygningsmassen og uteområdene
- Løsning på garasjer/parkering/elbillading

**Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:**

- Bytte av vinduer 2016/2017
- Malt og vedlikeholdt fasade 2020/2021

## Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

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

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at foreskriften ivaretas. Styret benytter NBBO HMS som HMS system.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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. Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om branntilsyn.

## Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i TRYG FORSIKRING. Forsikringen har polisenummer 6613450. 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. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Egenandelen ved skader vil i 2022 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

## Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2021 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 10 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.559.000.

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.21 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

## Forretningsførsel

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

## Borettslagets 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 2021.

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 2022 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. 2022.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

29.03.2022

Tord Deildok

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.03.2022

## Disponible midler Åkerveien Borettslag

### 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 2021 | År 2020 |
|---|---|---|
| **Disponible midler** | | |
| **Disponible midler 01.01.** | **593 258** | **1 143 403** |
| **Endringer i disponible midler:** | | |
| Årets resultat | -743 096 | -350 589 |
| Opptak lån / avdrag på lån | 561 489 | -199 555 |
| **Årets endring i disponible midler** | **-181 607** | **-550 145** |
| **Disponible midler 31.12** | **411 652** | **593 258** |

## Resultatregnskap Åkerveien Borettslag - 2021-12

| | Note | Regnskap År 2021 | Regnskap År 2020 | Budsjett År 2021 | Budsjett År 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde fellesutgifter | | 1 902 912 | 1 902 912 | 1 902 912 | 2 059 200 |
| **Sum inntekter** | | **1 902 912** | **1 902 912** | **1 902 912** | **2 059 200** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 21 408 | 11 296 | 15 510 | 15 510 |
| Styrehonorar | 2 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 4 895 | 4 894 | 5 200 | 3 900 |
| Honorar forretningsfører | | 114 192 | 111 738 | 114 194 | 118 190 |
| Vedlikehold | 4 | 1 168 035 | 933 309 | 1 192 726 | 372 000 |
| Kjøp av tjenester | 5 | 114 804 | 133 590 | 76 000 | 111 000 |
| Tv/bredbånd | | 237 121 | 238 275 | 240 000 | 240 000 |
| Forsikringer | 6 | 139 671 | 123 411 | 129 000 | 160 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | 398 098 | 346 183 | 388 841 | 432 470 |
| Strøm og annen energi | 8 | 189 063 | 85 084 | 140 000 | 140 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | 9 523 | 6 032 | 20 000 | 10 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 506 809** | **2 103 811** | **2 431 471** | **1 713 070** |
| **Driftsresultat** | | **-603 897** | **-200 899** | **-528 559** | **346 130** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 1 081 | 5 285 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 140 280 | 154 975 | 194 747 | 229 918 |
| **Sum finansinntekter / finanskostnader** | | **-139 199** | **-149 690** | **-194 747** | **-229 918** |
| **Årets resultat** | | **-743 096** | **-350 589** | **-723 306** | **116 212** |
| **Disponering:** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -743 096 | -350 589 | 0 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **743 096** | **350 589** | **0** | **0** |



## Balanse - Åkerveien Borettslag - 2021-12

| | Note | År 2021 | År 2020 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 10 | 5 144 385 | 5 144 385 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 144 385** | **5 144 385** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 69 | 14 783 |
| Andre fordringer | | 0 | 23 164 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 553 382 | 688 401 |
| **Sum omløpsmidler** | | **553 451** | **726 347** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 697 836** | **5 870 732** |

## Balanse - Åkerveien Borettslag - 2021-12

| | Note | År 2021 | År 2020 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 4 400 | 4 400 |
| Opptjent egenkapital | | -1 982 010 | -1 238 914 |
| **Sum egenkapital** | **11** | **-1 977 610** | **-1 234 514** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 12 | 7 441 246 | 6 879 757 |
| Borettsinnskudd | | 92 400 | 92 400 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 533 646** | **6 972 157** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 23 159 | 14 718 |
| Leverandørgjeld | 13 | 83 154 | 107 996 |
| Påløpne renter | | 856 | 695 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 34 630 | 9 679 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **141 799** | **133 088** |
| **Sum gjeld** | | **7 675 446** | **7 105 245** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 697 836** | **5 870 732** |

Sted:_____, dato:_____

Tord Deildok
Styreleder

Ida Martine Bjørgum Andersen
Styremedlem

Terje Faugstad Bjertnes
Styremedlem

Simen Østnæs
Styremedlem



## Noter Åkerveien Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

## Note 1 - Personalkostnader

| | År 2021 |
|---|---|
| 5390 Andre oppgavepliktige ytelser | 5 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 215 |
| 5920 Yrkesskadeforsikring | 193 |
| **Sum** | **21 408** |

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2021.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at selskap som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav. Selskapet omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Styrehonorar

| | År 2021 |
|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 110 000 |
| **Sum** | **110 000** |

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

## Note 3 - Revisjonshonorar

| | År 2021 |
|---|---|
| 6700 Honorar for lovpålagt revisjon | 4 895 |
| **Sum** | **4 895** |

## Note 4 - Vedlikehold

| | År 2021 |
|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 5 600 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 2 005 |
| 6612 Drift vedlikehold brannsikring | 16 123 |
| 6618 Skadedyrbehandling | 14 042 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 1 130 265 |
| **Sum** | **1 168 035** |

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» gjelder maling av bygget og bytte av kledning på gavelvegger



Noter Åkerveien Borettslag

## Note 5 - Kjøp av tjenester

| | År 2021 |
|---|---|
| 6725 Tilleggs tjenester NBBO | 2 250 |
| 6730 Teknisk rådgivning | 2 420 |
| 6731 HMS Plan | 6 363 |
| 6780 Snøbrøyting og strøing | 48 543 |
| 6784 Plenklipp, stell av utearealer | 55 228 |
| **Sum** | **114 804** |

## Note 6 - Forsikring

| | År 2021 |
|---|---|
| 7501 Huseier-fullverdi | 139 671 |
| **Sum** | **139 671** |

## Note 7 - Kommunale avgifter

| | År 2021 |
|---|---|
| 7762 Vannavgift/avløp | 237 660 |
| 7764 Feieavgift | 32 178 |
| 7765 Renovasjonsavgift | 128 260 |
| **Sum** | **398 098** |

## Note 8 - Strøm og annen energi

| | År 2021 |
|---|---|
| 6200 Elektrisk energi | 189 063 |
| **Sum** | **189 063** |

Kompensasjon for strøm ble vedtatt i januar 2022 med tilbakevirkning til desember 2021. Kompensasjonen vil inngå i 2022 regnskapet.

## Note 9 - Andre driftskostnader

| | År 2021 |
|---|---|
| 6492 Containerleie | 4 530 |
| 6940 Porto | 917 |
| 7720 Generalforsamling | 1 332 |
| 7770 Bank/betalingsgebyrer | 2 709 |
| 7790 Andre kostnader | 35 |
| **Sum** | **9 523** |

Klientnr. 72 Åkerveien Borettslag org.nr. 951110434

## Note 10 - Eiendom

| | År 2021 |
|---|---|
| 1100 Bygninger | 3 012 470 |
| 1101 Rehabilitering og påkostninger | 2 114 415 |
| 1199 Garasjer til midlertidig eie | 17 500 |
| **Sum** | **5 144 385** |

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 11 - Egenkapital

| | År 2021 | År 2020 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 4 400 | 4 400 |
| Opptjent egenkapital | -1 982 010 | -1 238 914 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **-1 977 610** | **-1 234 514** |

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

| **Kreditor:** | **DNB Boligkreditt AS - ikke standard** | **DNB Boligkreditt AS - ikke standard** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold | Refinansiering: vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **16363854005** | **12135253837** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2017 |
| Rentesats: | 2.10 % | 2.10 % |
| Betingelser: | | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2030 | 30.06.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 800 000 | 7 520 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 6 879 757 |
| Avdrag i perioden: | 38 708 | 199 803 |
| Opptak i perioden: | 800 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **761 292** | **6 679 954** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 357 753 | 5 657 832 |

## Langsiktig gjeld og pantstillelser

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135253837 | 44 | 151 817 | 6 679 948 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363854005 | 44 | 17 302 | 761 288 |



Noter Åkerveien Borettslag

## Langsiktig gjeld og pantstillelser

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Klientnr. 72 Åkerveien Borettslag org.nr. 951110434

## Note 13 - Leverandørgjeld

| | År 2021 |
|---|---|
| 2400 Leverandørgjeld | 83 154 |
| **Sum** | **83 154** |

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2021 og som først blir betalt i 2022.

## Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

| | År 2021 |
|---|---|
| 2900 Forskudd fra kunder | 50 |
| 2998 Periodisering | 34 580 |
| **Sum** | **34 630** |

Konto 2998 «periodisering» gjelder strøm for desember, mottatt i 2022.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Drammen

**Nedre Torggate 8, 3015 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

**nordvikbolig.no/kontorer/drammen**

**930 38 405**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

**Klageorgan**

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

**Pris**

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør før vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
>
> ***Margareth, Rogaland***

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

# Boligkjøperforsikring

## - gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

### Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

### Priser

| | |
|---|---|
| Leilighet og tomt | kr. 10 800 |
| Enebolig, tomannsbolig og rekkehus | kr. 16 800 |
| Fritidsbolig | kr. 16 800 |

### Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

### Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

# 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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0032/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Betzy Kjelsbergs vei 107B 3024 DRAMMEN

**Betegnelse:** Gnr 116, bnr 21 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no